نحو نمو استراتيجي

التقـريـر السنوي ٢٠١٧

البـحـرين الأولى
First Bahrain



صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت



صاحب السمو
الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الملكي
الأمير سلمان بن حمد آل خليفة

ولي العهد ونائب القائد الأعلى
والنائب الأول لرئيس وزراء مملكة البحرين



صاحب الجلالة
الملك حمد بن عيسى آل خليفة

ملك مملكة البحرين



صاحب السمو الملكي
الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة

رئيس وزراء مملكة البحرين

مكتب الكويت برج المدينة، الدور الثاني، شارع خالد بن الوليد، شرق. ص.ب ٦٤٦٧٩، الشويخ (ب) ٧٠٤٥٧، دولة الكويت
ت ٢٢٤١٤٩٠٢ (٩٦٥+) ف ٢٢٤١٤٩٠٣ (٩٦٥+) info@firstbahrain.com

مكتب البحرين برج المؤيد، جناح ٥٠١، ضاحية السيف، ص.ب ٧٥٦٢٢، المنامة، مملكة البحرين
ت ١٧٥٦٧٥٥٥ (٩٧٣+) ف ١٧٥٦٧٥٥٦ (٩٧٣+) info@firstbahrain.com

www.firstbahrain.com
FirstBahrain
First-Bahrain-Real-Estate-Development-Co.

www.majaal.com
MajaalWarehouseCo
MajaalWarehouse
Majaal-Warehouse-Co.

www.elmercadovillage.com
ElMercadoJ
ElMercadoJ
ElMercadoJ

www.elmercadojanabiya.com

المحتويات

٦ نبذة عن الشركة
٨ الرؤية والرسالة
١٠ تقرير مجلس الإدارة
١٢ تقرير خاص
١٦ تقرير الرئيس التنفيذي
١٨ أعضاء مجلس الإدارة
٢٠ أعضاء الإدارة التنفيذية
٢٢ الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر
٢٧ تقرير هيئة الرقابة الشرعية
٢٨ البيانات المالية المجمعة



نبذة عن الشركة

«البحرين الأولى» للتطوير العقاري (شركة مساهمة كويتية)، هي شركة استثمارية تسعى للابتكار في مجال التطوير العقاري. وتعمل الشركة على تكريس جهودها بغية تحقيق عوائد مجزية من خلال شراكات جادة وهادفة.

كما تسعى لإيجاد قيمة متواصلة لجميع المساهمين بتطبيق نهج استثماري طموح يرتكز في جوهره على الطلب. ومع تدشين مكاتبها في كل من دولة الكويت ومملكة البحرين، عكفت الشركة على تعزيز مكانتها الاستراتيجية الرفيعة وتأكيد ريادتها الملموسة في تنفيذ مشاريع استثمارية واعدة عبر دول مجلس التعاون الخليجي.

تأسست الشركة في أكتوبر ٢٠٠٤ بدولة الكويت تحت اسم «شركة براق الخليج القابضة» برأس مال مدفوع بقيمة مليون دينار كويتي، إلا أنه تم تغيير هذا الاسم لاحقًا ليصبح «شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري»، مع زيادة في رأس المال. وفي عام ٢٠٠٧ قامت «البحرين الأولى» بتدشين مكتبها التشغيلي في مملكة البحرين. ومنذ تأسيسها، دأبت الشركة على الاسترشاد بمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية في جميع عملياتها اليومية ومصالحها التجارية.
تضم مجموعة المساهمين الأساسيين في شركة «البحرين الأولى» العديد من المؤسسات الإقليمية العريقة والجهات الاستثمارية المرموقة في المجال العقاري، ومنها شركة بيت الاستثمار العالمي (جلوبل)، وشركة المجموعة العملية القابضة، وشركة وفره للاستثمار الدولي، وشركة استيراد الاستثمارية (ش م ب)،والهيئة العامة للتقاعد و التأمينات الاجتماعية في دولة قطر.

وفي الوقت الحاضر، فإن شركة «البحرين الأولى» تمتلك أو تحتفظ بحق ملكية أكثر من مليون قدم مربع من الأراضي ذات الموقع الإستراتيجي الفريد بمملكة البحرين.

وقد كان مشروع الشركة الافتتاحي هو مستودعات مجال. وهو مرفق صناعي متنوع الاستخدام ومصمم لدعم الشركات الصغيرة والمتوسطة الحجم (المشاريع الصغيرة والمتوسطة)، ويقع في مرسى البحرين للاستثمار (BIW)، في مدينة سلمان الصناعية، وبالقرب من كل من ميناء خليفة الجديد ومطار البحرين الدولي.

ويتألف المشروع من سبعة مباني للمستودعات تم تشييدها بين عامي ٢٠٠٩ و٢٠١٤، وقد تم تأجير المنشأة بالكامل حيث تستضيف أكثر من ٣٠ شركة تمثل تشكيلة واسعة من الأعمال تشمل موزعي السلع سريعة الاستهلاك إلى الصناعات الصغيرة.

و في عام ٢٠١٥، قامت الشركة بتطوير مشروعها في منطقة الجنبية وتم استكمال وتشغيل المرحلة الأولى منه في منتصف ٢٠١٦. وهي عبارة عن مجمع مفتوح في الهواء الطلق يلبي احتياجات المنطقة للمطاعم والخدمات مع وجود سوبرماركت رئيسي.

ومع بداية ٢٠١٦، تم البدء بالعمل على التصاميم والتراخيص للمرحلة السكنية للمشروع، بعد الحصول على الموافقة الرسمية لتقسيم الأرض المجاورة للمجمع بمساحة ١٥٠,٠٠٠ قدم مربع إلى ٤٢ قطعة منفردة لبناء فلل متصلة ومنفصلة. وقد بدأت أعمال البناء في الربع الأخير من ٢٠١٦ على أن تنتهي قبل عيد الفطر القادم من هذا العام.

ومع إضافة هاتين المنشأتين التجارية والسكنية إلى المنشأة الصناعية الحالية للشركة، فقد نجحت الشركة في تنويع استثماراتها العقارية، ونمو أصولها، مما يعطيها القدرة على التخارج النقدي والدخول في استثمارات جديدة.

وبالرغم من الهزات السلبية للاقتصاد والناتجة عن انخفاض أسعار النفط، وإيقاف الدعم الحكومي، وفرض ضرائب جديدة، فإن مستقبل الشركة يبقى واعداً نظراً لاستفادة الشركة من انخفاض تكاليف البناء والالتزام بالتركيز على نمو إيراداتها من القطاعات المختلفة.

وكما هو الحال مع مجال، تستمر الشركة في تحويل أراضيها الخام إلى أصول مطوَّرة ومُدرّة للدخل. وتتميز البحرين الأولى بالقيادة والريادة والالتزام والنزاهة، وتعمل بنشاط على تطوير قدراتها للعمل لصالح كافة أصحاب المصلحة.

الرؤية

تحقيق إنجازات ذات قيمة عالية.

الرسالة

تقوم «البحرين الأولى»، من منطلق إبداعي ومبتكر للأعمال، باستحداث وتنظيم الجهود لإقامة مشاريع عقارية تحقق قيمًا متواصلة ورخاءً واسعًا لأفراد مجتمعها وجميع مساهميها على حد سواء وذلك بالدخول في شراكات جادة واستثمارات واعية بما يتماشى مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

قيمنا

قيمنا هي التي تحدد سلوكنا. القيم الأساسية الأربعة لشركة البحرين الأولى تنبع منا كأشخاص وتحدد ما سنكون عليه كشركة. إذا كان هناك أي تعارض بين قيمتين، نختار الإجراء الذي يتماشى مع أعلى قيمة.

الابتكار

نحتضن الإبداع في بيئة متغيرة باستمرار، ونستفيد من هذه المتغيرات لتوفير حلول ذكية. من خلال التخطيط الديناميكي، نعمل على تعزيز القيمة للمساهمين، وزيادة فرصة المستثمرين، وقيادة النمو العقاري في المنطقة إلى مستويات أعلى.

الازدهار

فهمنا ورؤيتنا لسوق العقارات هي القوة الدافعة التي تمكننا من ضمان استمرار الازدهار لجميع مساهمينا. لقد أنشأنا ثقافة حيوية تتطلب التميز في كل مشروع تجاري.

الشراكة

نستمر في بناء شبكة دولية من التحالفات الإستراتيجية. هذه التحالفات تتشارك مع رؤيتنا لتعظيم العائد من الاستثمار وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية. وفي العمل جنبا إلى جنب مع شركاء مختارين، فإننا نقوم بتأسيس بنية دعم قوية وآمنة ونمضي قدما بثقة وعزم.

المصداقية

نحن متحمسون وملتزمون بمبادئنا. و انطلاقاً من القيم الإسلامية حيث نحن نقف إلى جانب المسؤوليات الاجتماعية لشركتنا. لدينا الخبرة والتفاني اللّذان يمكّاننا من تجاوز الأفكار التقليدية، وأن نقدم لعملائنا حلول ذات معنى.

تقرير مجلس الإدارة

السلام عليكم ورحمة اللّه وبركاته... نيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم لكم هذا التقرير السنوي والبيانات المالية المجمعة لشركة البحرين الأولى للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

لقد كان عام ٢٠١٧ عام البناء والتطوير للمستقبل. حيث أوشك مشروعنا السكني قرية المركادو على الاكتمال وهو المشروع المكوّن من ٤٢ فيلا والمكمّل للمجمع التجاري الناجح الذي طورناه في تلك المنطقة.

إلى جانب جهود البناء هذه، استثمر المجلس وقتاً طويلاً في تطوير وتحسين الخطط للنمو المستقبلي، والبناء على سمعتنا القوية وقصص نجاحنا الحقيقية من أجل تحقيق النتائج الإيجابية التي نتوقعها من عملنا.

وبالرغم من الصعوبات الاقتصادية التي تشهدها بيئة العمل، فقد شهدنا استقرار صافي إيرادات الإيجار بنسبة نمو بلغت ٣٪ لتصل إلى ١،٣٠٥،٣٣٨ دينار كويتي، مما يعكس القوة التشغيلية للعقارات التي قمنا بتطويرها وتأجيرها لخدمة القطاعين الصناعي والتجاري.

إن مشروعنا السكني الجديد يزيد من تنوعنا وسمعتنا كمطورين عقاريين. فمع نهاية العام، تم بيع ثلث الوحدات في مشروع قرية المركادو وتم استلام دفعات مقدمة من المشترين وإيداعها في حساب الضمان الذي أنشأناه لحماية حقوق المشترين للفلل وفقًا لقواعد الهيئة الجديدة لتنظيم العقارات في البحرين (RERA). نحن فخورون بمكانتنا الرائدة والامتثال الكامل للقانون الجديد الذي يهدف إلى استعادة ثقة المستثمرين في سوق العقارات المحلية. وتبلغ قيمة هذه المبيعات المسبقة مبلغ ٢،١٧ مليون دينار كويتي إضافية في إيرادات المبيعات، ولكن لن يتم احتساب هذه الإيرادات حتى يتم نقل سندات ملكية الفلل المكتملة إلى أصحابها الجدد خلال النصف الأول من عام ٢٠١٨. على هذا النحو، نتوقع أن العام المقبل سوف يحقق عوائد تاريخية وسيشهد تنفيذ أول تخارج نقدي حقيقي للعقارات المطوّرة.

وحيث أن ثمار عملنا في عام ٢٠١٧ لن يتم حصادها حتى العام المقبل، فإننا نعتبر ما قمنا به في السنة الماضية استثمار من اجل نمو استراتيجي للشركة. وقد كان صافي الربح لهذا العام ٦٢،٠٤٢ دينار كويتي، وذلك نتيجة إيرادات التأجير القوية والمستقرة من جهة والتي أثرت عليها سلبياً قوى السوق من جهة أخرى والتي شهدت انخفاضًا في قيمة ملكيتنا الصناعية بسبب المنافسة وزيادة العرض.

تمتلك الشركة ميزانية قوية مع نمو إجمالي الأصول بنسبة ٢٪ إلى ٣٦،٦٦٢،٦٩٨ دينار كويتي مع التطوير المستمر لمشروعنا السكني. ويعكس حساب تطوير العقارات في الميزانية القيمة الكاملة للفلل وأرض المشروع كمباني قيد الإنشاء في نهاية العام بمبلغ ٤،٩٨٤،٣٢٧ دينار كويتي. ونتوقع تحويل قيمة هذا الحساب إلى نقد في الأشهر الإثني عشر القادمة. ومن أجل دعم هذا النمو، ارتفعت مدفوعات التمويل الإسلامي بنسبة ٦،١٪ لتصل إلى ٧،٠٦٩،٤٥٧ دينار كويتي لتوفير التمويل اللازم للبناء، مما يدل على علاقاتنا المصرفية القوية وقدرتنا على مواصلة التمويل الذاتي لمشاريعنا. وكذلك فقد بلغت نسبة الديون إلى حقوق المساهمين ٢٩،٦٪ مع وجود مُتّسع للحصول على تمويل إضافي.

نحن فخورون للغاية لتمكُننا في العام الماضي من القيام بأول توزيعات نقدية بعد الأزمة المالية العالمية. وكان هذا التوزيع، الذي انعكس كتخفيض في الأرباح المحتجزة حدثاً مهماً خلال العام. ورغم عدم إمكانية توزيع أرباح في هذا العام، يسعدني أن أؤكد لكم وجود خطط واقعية لتوزيع الأرباح بشكل منتظم في المستقبل، وذلك بفضل قوة المشاريع الحالية والمستقبلية التي نخطط لها.

المشاريع والخطط

تستمر عقاراتنا الرئيسية في توليد إيرادات مستقرة، بقيادة منشآتنا الصناعية مجال، والتي تستمر في وضع معيار المرافق الصناعية للاستخدام المرن في قطاع الشركات الصغيرة والمتوسطة. ويبرهن مجمعنا التجاري المركادو الجنبية الذي أنهى لتوه عامه الأول من عملياته، على النجام في إيجاد سوق قوية في تلك المنطقة. وبجانب نجاح هذا المشروع، فقد شارفت فلل قرية المركادو على الانتهاء. ونتوقع أن تكون هذه الفلل جاهزة قبل عيد الفطر، مما سيعزز سمعتنا كمطور لمشاريع مدروسة وذات جودة عالية حققت نجاحاً شعبياً واقتصادياً على حد سواء.

وبالنظر إلى أداءنا في كل قطاع، فإن عقاراتنا الصناعية تمثل نسبة ٣٣،٩٪ من مجموع الاستثمارات العقارية وتحقق ٧٦،٠٪ من الإيرادات التشغيلية. بينما تمثل العقارات التجارية نسبة ١١،٨٪ من مجموع الاستثمارات العقارية وتنتج نسبة ٢٤٪ من عائدات التشغيل لدينا. وارتفعت نسبة العقارات السكنية من ٩٪ إلى ١٤٪ من مجموع الاستثمارات العقارية خلال العام مع البناء المستمر لقرية المركادو، وستولّد هذه الأصول نسبة كبيرة من عائداتنا في العام المقبل. أخيراً، تمثل أرض السيف نسبة ٤،٠٣٪ من مجموع العقارات الاستثمارية، لكنها لم تساهم بعد في إيرادات التشغيل.

و بالاستناد إلى قوة مشروعنا متعدد الاستخدامات في الجنبية، نحن نستعد لبدء العمل في مشروعنا الأول في السيف، وهو مشروع تجاري ترفيهي في الهواء الطلق بخليط من المطاعم ومراكز الترفيه ويقع مقابل مجمع سيتي سنتر التابع لمجموعة ماجد الفطيم. إن تطوير قطع أراضي السيف المتبقية سيكون أولوية في السنوات القادمة، حيث نقوم بتحويل جميع أصولنا الخاملة إلى أصول نشطة مدّرة للدخل للمساهمين.

وستواصل الشركة استكشاف الوسائل لتحقيق التخارج النقدي من العقارات المدّرة للدخل لتوليد السيولة اللازمة لمزيد من التوسع وتوزيع الأرباح. وكذلك ستواصل الشركة استكشاف الخيارات المتاحة لإدراج أسهم الشركة للحصول على السيولة من خلال أسواق رأس المال. أينما تستثمر الشركة، سوف نتأكد من أننا نضيف قيمة ونساهم في المجتمع المحلي بما يتماشى مع قيمه.



نحن فخورون للغاية لتمكُننا في العام الماضي من القيام بأول توزيعات نقدية بعد الأزمة المالية العالمية، كما نؤكد على وجود خطط مستقبلية لتوزيع الأرباح بشكل منتظم في المستقبل.

التحولات والشكر والامتنان

لقد شهد العام الماضي تحولات مهمة للشركة. فقد قمتم في الجمعية العمومية في مايو ٢٠١٧ بانتخاب ممثلين جدد في مجلس الإدارة وودعنا أعضاء سابقين قدموا مساهمات قيّمة لمجلس الإدارة.

وأود أن أعرب عن خالص شكري وتقديري للسيد عبد الله حمد الجوعان للخدمات التي قدمها خلال السنوات الثلاث. كما أود أيضا أن أعرب عن شكري وتقديري للمهندس رواف إبراهيم بورسلي لمساهماته خلال العام الذي عمل فيه في مجلس الإدارة. وأرحب بالأعضاء الجدد المهندس عبد العزيز عبد الله الحميضي ممثلاً للمجموعة العملية القابضة والسيدة حنان حسن عبدالغني كممثلة لشركة استيراد الاستثمارية.

وفي الختام، أتقدم بأطيب تمنياتي لسمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح، أمير دولة الكويت، وإلى صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، ولي عهد دولة الكويت، وسمو الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح، رئيس وزراء دولة الكويت، لقيادتهم الحكيمة والتفاني من أجل دفع عجلة الازدهار والمستقبل الواعد لدولة الكويت.

وعلى نفس المنوال، فنحن نقدر بعمق القيادة الحكيمة لجلالة الملك حمد بن عيسى آل خليفة، ملك مملكة البحرين، وصاحب السمو الملكي الأمير سلمان بن حمد آل خليفة، ولي العهد ونائب القائد الأعلى والنائب الأول لرئيس وزراء مملكة البحرين وصاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس وزراء مملكة البحرين، فإن مبادرات الإصلاح التي تُقدم وبالرغم من الميزانيات المحدودة والصعوبات الاقتصادية ساهمت في زيادة المناخ الإيجابي للأعمال وخلق فرص جديدة في السوق المحلية في مملكة البحرين.

وعلاوة على ذلك، أود أن أعرب عن تقديري لجميع الوزارات الحكومية والهيئات الرقابية، والسلطات التنظيمية في كلا البلدين، لدعمهم البناء وتوجيهاتهم الحكيمة.

وأخيراً، أقدم خالص تقديري لمساهمينا لإعادة تأكيدكم على قيادتي في إعادة انتخابي لفترة أخرى كرئيس. ويشرفني الاستمرار في تقديم التوجيه والقيادة للشركة في الموسم المقبل. إلى إدارتنا وموظفينا، أنا جداً فخور بمهنيتكم والتزامكم لإيجاد طرق لتحقيق الأهداف الصعبة التي وضعناها لكم. استمروا في العمل الدؤوب وسوف نحصد الإنجازات معًا.

فليوفقنا اللّه عز وجل إلى النجاح والازدهار الدائمين.



وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

تقرير خاص

EL MERCADO VILLAGE
قريـــة المركادو
JANABIYA الجنبيـة



يتجه مشروع قرية المركادو سريعاً نحو الاكتمال مع وصول نسبة الإنجاز إلى ٨١٪ مع نهاية العام. ويظهر شكل الفلل بتناسق كبير مع تصميم المجمع المجاور ذو اللمسات الإسبانية الشرق أوسطية حيث تم تصميم كلا المشروعين من قبل مكتب سند للهندسة وبدعم من شركة إمباكت إنتيريرز للتصميم الداخلي.

لقد تم بنجاح تغيير تصنيف قطع أراضي المشروع إلى سكن متصل، والذي ساهم في تطوير ٣٤ فيلا نصف متصلة و٨ فلل مستقلة.

لقد تم الحصول على الترخيص للبيع على الخطة في يناير ٢٠١٧ وإنشاء حساب الضمان في التزام كامل للقانون العقاري الجديد والذي صمم لحماية حقوق مشتري الفلل. ومع نهاية العام، تم بيع ما نسبته ٢٩٪ من الفلل واستلام الدفعات المقدمة والتي تم إيداعها في حساب الضمان.

لقد تم تأمين تمويل بمبلغ ٥ مليون دينار بحريني عن طريق بيت التمويل الكويتي – البحرين كتمديد للتمويل المقدم سابقاً للمجمع التجاري.

وسيكون للقاطنين الجدد لمشروع الفلل تأثير إيجابي على الطلب على الخدمات التي توفرها المحلات داخل المجمع، وبذلك تكون الفائدة متبادلة بين المشروعين.

القطاع السكني ١٤٪

قرية المركادو –
مشروع تطوير ٤٢ فيلا سكنية

الموقع:
شارع ٧٩، الجنبية ٥٧٥
مملكة البحرين

القيمة:
٢٠.٧ مليون دولار أمريكي

عدد الوحدات:
٤٢ فيلا

إجمالي مساحة الأرض:
١٥٣,٢٧٩ قدم مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
أكتوبر ٢٠١٦

التاريخ المتوقع للانتهاء من أعمال البناء:
الربع الأخير من ٢٠١٧

التاريخ المتوقع للتسليم:
الربع الثاني من ٢٠١٨

EL MERCADO
المركادو
JANABIYA الجنبية



المركادو الجنبية هو مجمع تجاري مفتوح صمم لتوفير مزيج من الخدمات تشمل مطاعم و مقاهي مدعومة بسوبر ماركت رئيسي. ومع نهاية العام، بلغت نسبة المستأجرين الذين بدؤوا عملياتهم في المجمع ٨١٪ مع الحفاظ على نسبة مرتفعة لعدد رواد المجمع نتيجة حملات التسويق الفعّالة والفعاليات التي ينظمها المجمع.

ويوفر المشروع ١٦٠ موقفاً مغطى للسيارات في الطابق الأرضي للمجمع وتقع أغلبية المحلات على منصة مرتفعة تطل على المناظر الطبيعية مع وجود أماكن مظللة ونوافير مائية.

لقد تم تطوير المجمع على قطعة أرض بلغت مساحتها ٨٦,٦٧٢ قدم مربع في مجمع رقم ٥٧٥ في منطقة الجنبية. وقد تم تصميم و إدارة المشروع من قبل شركة سند للهندسة و شركة حاج كمسّاحي كميات. و تم تشييده من قبل مجموعة المؤيد للمقاولات.

كما تم الحصول على تمويل إسلامي للمشروع عن طريق بيت التمويل الكويتي – البحرين، حيث تم سداد كامل تكلفة البناء البالغة ٢ مليون دينار بحريني من مبلغ التمويل.

القطاع التجاري ١٢٪

المركادو الجنبية –مركز تجاري مفتوح

الموقع:
زاوية شارع رقم ٢٧ ورقم ٧٩، الجنبية ٥٧٥،
مملكة البحرين

القيمة:
١٣,٨ مليون دولار أمريكي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
٩٧٪

المساحات القابلة للتأجير:
٥٠,٤٠٨ قدم مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
يونيو عام ٢٠١٥

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:
أبريل ٢٠١٦

تاريخ بدأ العمليات:
يونيو ٢٠١٦

تاريخ الافتتاح:
نوفمبر ٢٠١٦

تقرير خاص



«مجال» هو مشروع رائد في مجال توفير المستودعات والمرافق الصناعية للشركات الصغيرة والمتوسطة التي تعد بمثابة المحرك الأساسي لعجلة النمو في كل اقتصاد، وباعتباره المُطور والمُشغل لهذه المرافق المرنة متعددة الأهداف، يسعى مشروع «مجال» لتسهيل نمو العمل التجاري والصناعي في الأسواق التي نخدمها.

يقع المشروع الأول لمجال في مرسى البحرين للاستثمار الذي يقع في مدينة سلمان الصناعية، حيث يوفر وصولاً سهلاً لميناء خليفة بن سلمان كما أنه يتصل بسهولة مع جميع مراكز خطوط المواصلات الرئيسية في البحرين، ويَشغل مشروع «مجال» مساحة تزيد عن ٧١٧,٠٠٠ قدم مربع في هذه المنطقة الاستثمارية الصناعية الخاصة والحديثة.

تم تدشين المباني الثلاث الأولى من نوع S (وحدات صغيرة الحجم) في فبراير ٢٠١٠، وبالإمكان تقسيم كل مبنى إلى وحدات تبلغ مساحة أصغرها ٢,٥٠٠ قدم مربع، و تم تدشين ثلاثة مباني إضافية من نوع S إلى المشروع في يونيو ٢٠١٣.

يتوسط المنشأة في مرسى البحرين للاستثمار المبنى الجديد من نوع M (وحدات متوسطة الحجم) والذي تم استكمال بناءه في ٢٠١٤. ويضيف هذا المبنى حوالي ١٥٠,٠٠٠ قدم مربع لصافي المساحة القابلة للتأجير بوحدات قابلة للتقسيم تبلغ مساحة أصغرها ١,٧٠٠ قدم مربع. ويتميز المبنى الجديد من نوع M بأرضيات مرتفعة وأرصفة قابلة للتعديل صُممت خصيصاً لتسهيل الشحن والتفريغ للشاحنات ويبلغ ارتفاعها ١٢ متر مما يوفر مساحات تخزين أكبر.

وبجانب إنشاء المرافق، قام فريق العمل بالشركة بالتوسع في عروض منتجات «مجال»، وذلك بإدخال العديد من الخدمات الاحترافية منها التطوير، والتأجير وإدارة المرافق. حيث قامت مجال بنجاح بالإشراف على عمليات تطوير عدة لمنشآت صناعية تابعة لشركات أخرى من مرحلة التصميم والبناء إلى مرحلة التشغيل .

القطاع الصناعي ٣٤٪

مشروع «مجال» للمستودعات في مرسى البحرين للاستثمار

الموقع:
مرسى البحرين للاستثمار،
مدينة سلمان الصناعية، مملكة البحرين

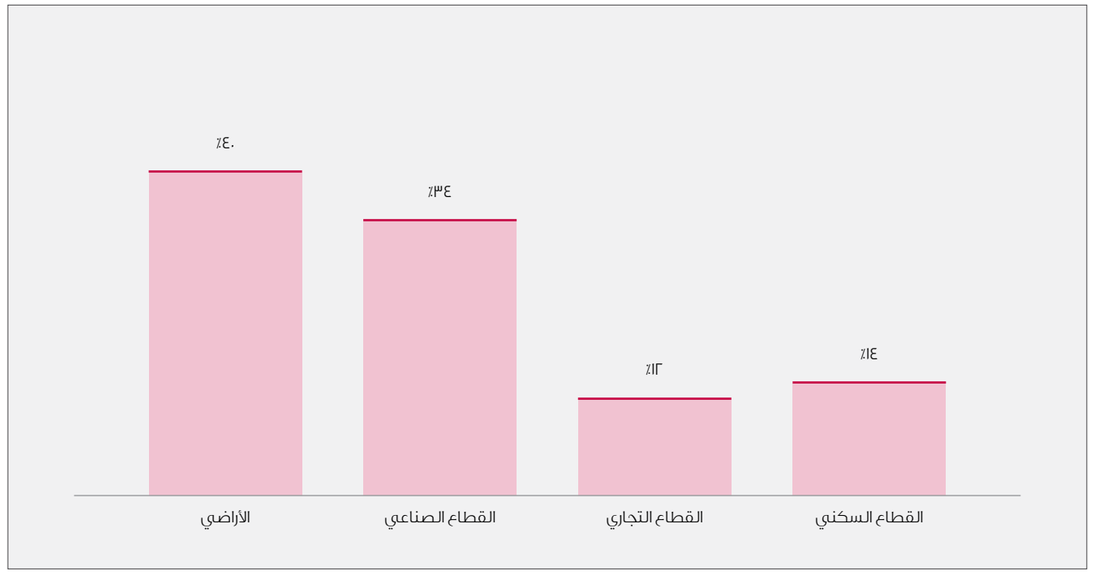
القيمة:
٣٩,٧ مليون دولار أمريكي

إجمالي الإشغال حتى ٣١ ديسمبر:
٩٤٪

المساحات القابلة للتأجير:
٤٠٥,٣٠٨ قدم مربع

تاريخ البدء في أعمال البناء:
شهر فبراير من العام ٢٠٠٩

تاريخ الانتهاء من أعمال البناء:
شهر أبريل من العام ٢٠١٤



إن قِطع الأراضي الأربع للشركة الواقعة في منطقة الأعمال الرئيسية الجديدة تحمل قيمة إستراتيجية و فرص هامة. ومع الحفاظ على استقرار قيمتها منذ الأزمة المالية في ٢٠٠٨، فقد وصلت المؤشرات في السوق العقارية إلى نقطة تجعل من تطويرها ذو جدوى اقتصادية.

وبعد النجاح الذي حققه مشروع المركادو، تدرس الشركة بجدية تطوير مشروع شبيه على أن يتم البدء فيه خلال ٢٠١٨. إن البدء بهذا المشروع سيصبح حدثاً استثنائياً، حيث سيتم من خلالة تشغيل كافة أراضي الشركة.

الأراضي المملوكة للشركة ٤٠٪

منطقة السيف–
شمال مجمع السيتي سنتر

الموقع:
زاوية طريق ٢٨١٩ و ٤٦٥٣، السيف ٣٤٦،
مملكة البحرين

القيمة:
٤٧,١ مليون دولار أمريكي

إجمالي مساحة الأرض:
١٦٤,٨١٨ قدم مربع

التاريخ المتوقع لبدء أعمال البناء:
الربع الثالث من العام ٢٠١٨

التاريخ المتوقع للانتهاء من أعمال البناء:
الربع الأخير من العام ٢٠١٩

تقرير الرئيس التنفيذي

بهدف النمو الاستراتيجي، كان عام ٢٠١٧ عام البناء للمستقبل. فمع اقتراب أول مشروع سكني لدينا من الاكتمال ووصول العقارات المولّدة للدخل إلى مرحلة النضج، هناك الكثير للاحتفال به ونحن نخطط للمرحلة القادمة من نمو الشركة.

ومع عائدات التشغيل القوية من العقارات الصناعية والتجارية، لدينا وحدات سكنية للبيع، وتتنوع مشاريعنا بشكل جيد وتحقق عوائد جيدة على الرغم من التحديات المستمرة في الاقتصاد.

نحن نرى أنفسنا كرواد حقيقيين في السوق العقاري مع جهودنا الاستباقية للامتثال للقوانين العقارية الجديدة التي تفرض حسابات الضمان للبيع على الخطة. ومع سعي القوانين الجديدة لاستعادة الثقة في السوق، استفاد مشترو الفلل في قرية المركادو من حساب الضمان حيث أن ودائعهم، يتم استخدامها فقط لدعم المشروع. لقد تم منحنا الترخيص للبيع على الخطة في ١٠ يناير ٢٠١٧. ويعتبر حساب الضمان الخاص بنا هو الثالث فقط الذي تم إنشاؤه في البلاد وكان هو الحساب الأول في بيت التمويل الكويتي – البحرين (KFHB)، كما قام بيت التمويل الكويتي بتوفير خط ائتمان متام لدعم بناء الفلل، لضمان إكمالها بسلاسة. وفي نهاية العام، استخدمنا فقط نصف مبلغ التمويل البالغ ٢،٦ مليون دينار كويتي، والمتبقي منه يكفي لسداد جميع فواتير المقاول المتبقية.

كانت قرية المركادو في دائرة الضوء خلال العام، حيث ظهرت في مشاركتنا في معرض الخليج العقاري في أبريل. وفي سبتمبر، حصل المشروع على خمس جوائز للتميز من قبل جوائز الملكية الدولية لأفريقيا والجزيرة العربية، لا سيما في فئة التنمية السكنية والعقار – تطوير وحدة مفردة. كما حصلت إمباكت إنتيريز على جائزة لأعمالهم في إعداد فيلا عرض أنيقة. وبناءً على هذه الجوائز وجهود التسويق الإضافية عند الانتهاء من المشروع، فإنني على ثقة من أن هذه الوحدات سيتم شرائها بسرعة من قبل المشترين والمستثمرين المحتملين.

ومن المتوقع أن تبلغ قيمة المشروع النهائية ٦،٤ مليون دينار كويتي. بعد سداد تمويل البناء إلى بيت التمويل الكويتي – البحرين، نتوقع أن يكون هناك مبلغ ٣،٢ مليون دينار كويتي متاح لإعادة الاستثمار والتوزيع بمجرد أن يتم تحرير الأموال من الضمان بعد تسليم المفاتيح إلى مشتري الفلل.

بينما كان العمل في المشروع مستمرًا، كنّا أيضًا نستثمر بشكل كبير هذا العام في التخطيط للمستقبل. وقد أدى انتخاب مجلس الإدارة وتعيينه لفترة جديدة إلى مراجعة استراتيجية. وفي إطار توجيهاتهم الحكيمة، شرعنا في وضع الخطط لمضاعفة قيمة عقاراتنا المدرّة للدخل وايرادات الإيجار المرتبطة بها على مدى السنوات الخمس القادمة.

وعلى رأس هذه الخطط، تفعيل الأراضي الخام. ولتحقيق هذه الغاية، يجري العمل الآن لإطلاق أول مشروع على أراضي السيف.

وكذلك يسرني جداً أن أذكر أن كل هذا النمو يمكن تحقيقه من خلال التمويل المتولد عن العمليات الحالية والمدعومة بتمويل المشاريع من خلال بنوك التمويل الإسلامي المحلية، والتي أكدت بالفعل استعدادها لتمويل مشاريعنا التي نخطط للقيام بها. وفي الوقت الذي نحوّل فيه هذه العقارات إلى أصول مدرة للدخل مع تدفقات نقدية ثابتة، فإننا سنكون قادرين على توزيع أرباح على مساهمينا بشكل مستمر.

وبالرغم، أن الزيادة في نمو أصولنا تم تمويلها من خلال الدّين، فإن نسبة الدّين إلى حقوق الملكية بقيت في حدود معقولة جدا حيث بلغت ٢٩،٦٪ مما أتاح المجال لمزيد من التوسع. وبوجود ٨٣٧،٦٥٥ دينار كويتي نقداً ونسبة حالية قدرها ٣،١، فإننا نحافظ على سيولة كافية لتلبية جميع الالتزامات الجارية.

> بفضل نظامنا في إدارة علاقات العملاء يقوم فريقنا الحالي على إدارة العدد المتزايد من علاقات العملاء التي نمت بنسبة تزيد عن ٢٠٠٪ منذ عام ٢٠١٣، ومن المتوقع أن تنمو بنسبة ٥٠٪ أخرى خلال العام المقبل.

ومع كل نشاط تجاري قمنا به، كان هناك ظهور إعلامي مميّز للبحرين الأولى في الإعلام، خلال العام الماضي، حيث أعلنت عن توقيع اتفاقيات مع مستأجرين للمجمع وكذلك المشاركة في الفعاليات التي تواجدنا فيها مع صاحب السمو الملكي الأمير خليفة بن سلمان آل خليفة رئيس الوزراء، وغيره من كبار القادة. كما تصدّرت مشاريعنا العناوين الرئيسية لعدة مرات في الصحافة المحلية والإقليمية، وترسّخت سمعتنا كمطور رائد في أذهان الشركاء المحتملين والمستأجرين والعملاء.

ويساعد نظام إدارة علاقات العملاء فريقنا الحالي على إدارة العدد المتزايد من علاقات العملاء التي نمت بنسبة تزيد عن ٢٠٠٪ منذ عام ٢٠١٣، ومن المتوقع أن تنمو بنسبة ٥٠٪ أخرى خلال العام المقبل. ويجري الآن إدخال أنظمة حديثة للعمليات، ويجري كذلك مراجعة دليل سياسات وإجراءات الشركة للعمليات لدعم توسعنا المستمر دون زيادة كبيرة في التكاليف.

كما سنستمر في إتباع إستراتيجيات للتخارج الجزئي من الاستثمارات العقارية القائمة والتي استقرّت التدفقات النقدية فيها وبلغت أقصى قيمة ممكنة لها.



وفي الوقت الذي ننفذ فيه هذه الخطط، نتوقع أن يستمر النمو في صافي الدخل بطريقة ثابتة ومحسوبة. وعلى الرغم من الإشارات السلبية في الاقتصاد، فإن البحرين الأولى تسير على الطريق الصحيح لأداء قوي عن طريق التخارج من بعض مشاريعها في العام المقبل. وفي الوقت الذي نحقق فيه هذه النتائج، ستنمو أرصدتنا النقدية ونبدأ بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين بشكل متواصل. ونحن ندرك أن هذه الرحلة كانت طويلة بالنسبة لمستثمرينا ونريد أن تعلموا أننا نأخذ دورنا القيادي على محمل الجد ونحن نبقي مصالحكم على رأس اعتباراتنا وتخطيطنا.

ثناء وتقدير..

أود أن أشكر كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة على دعمهم وصبرهم خلال هذا العام الذي كانت فيه النتائج أقل من التوقعات. إن آرائهم الحكيمة ومشاركتهم وتواصلهم الدائم تساعدنا على إدارة المخاطر التي نواجهها وأن نمضي قدماً بثقة في مواجهة التحديات. وبسبب الحكمة الجماعية التي يمثّلونها، فإن شركتنا هي أفضل بكثير، ويشرفني أن يكونوا لي موجهين ومرشدين.

كما أقدر جداً التفاني في العمل والإبداع لفريق الإدارة التنفيذية ولموظفينا جميعا، الذين يجدون طرق للتميّز في عروضنا، ويضعوننا جميعا على طريق النجاح. وقد حققت خدمتهم المتفانية والمخلصة نتائج أفضل مما كان متوقعا عند كل منعطف، حيث يستخدمون مهاراتهم في التصدي للتحديات التي نواجهها، فكل واحد منهم يشكل رصيداً للشركة.

أفضل أيام هذه الشركة لا تزال أمامنا، وبالعمل معاً، وبتوفيق من الله، سنحقق نتائج تتجاوز توقعاتنا ونقدم قيمة دائمة لكل مساهمينا.



أمين أحمد العريض
الرئيس التنفيذي

أعضاء مجلس الإدارة



السيد/ وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

السيد الخاجة هو قائد محنك يحظى بخبرة وكفاءة مهنية طويلة في قطاع الاستثمارات. خدم لمدة ١٩ عاما في هيئة الاستثمار في وزارة المالية في مملكة البحرين، وذلك قبل انضمامه إلى الهيئة العامة لصندوق التقاعد في مملكة البحرين كمدير للاستثمار، ثم مديراً تنفيذياً في شركة إدارة أصول الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية. وفي عام ٢٠١٣ تقلد منصب العضو المنتدب لشركة العائلة أماك للتطوير العقاري. وعمل الخاجة لفترتين في مجلس إدارة شركة عقارات السيف ومجلس إدارة مجموعة بتلكو. ويعمل حاليا في مجلس إدارة شركة البحرين للسياحة وشركة ريف للتمويل العقاري، وشركة مشاريع الخليج التعليمية (جامعة العلوم التطبيقية). والسيد/ الخاجة حاصل على شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة شمال تكساس.



المهندس/ عبد العزيز عبدالله الحميضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

المهندس الحميضي هو نائب المدير العام للشركة العملية العقارية في الكويت. وهو عضو في فريق عمل الشركة العملية العقارية منذ عام ٢٠١٦، ويمتلك المهندس الحميضي أكثر من ١٣ عامًا من الخبرة الواسعة في مجال العقارات في القطاع الخاص. بينما كان في شركة أجيال العقارية والترفيهية، قام بإدارة تطوير أطول ناطحة سحاب في الكويت، برج الحمراء. وعمل أيضًا في شيكاغو بالولايات المتحدة الأمريكية مع ستانلي كونسالتانتس، وهو يعمل حاليًا كعضو في مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري، وعمل سابقًا كرئيس مجلس إدارة شركة سينما الحمراء، وعضوًا في مجلس الإدارة لكل من شركة أيكوفيرت للتجارة العامة والمقاولات في الكويت وشركة عقارات الخليج. وهو حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة المدنية من جامعة سانتا كلارا في كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.



السيد/ سليمان محمد الفريح
عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

يشغل السيد الفريح حالياً منصب نائب الرئيس- التحليل المالي في شركة وفرة للاستثمار الدولي في دولة الكويت، ولقد تقلد خلال عمله في الشركة عدة مناصب متميزة على مدار ١٢ سنه. وهو يشغل أيضا منصب رئيس مجلس إدارة شركة سنام العقارية ورئيس مجلس إدارة شركة ماربل يابي للبناء – تركيا، ورئيس مجلس إدارة شركة فنن العقارية. السيد/ الفريح حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في المحاسبة والتدقيق من جامعة الكويت.



السيد/ بدر غانم الغانم
عضو مجلس الإدارة ورئيس لجنة تعويضات الموظفين

يشغل السيد الغانم حالياً منصب نائب رئيس تنفيذي في إدارة الأصول للشرق الأوسط وشمال أفريقيا في بيت الاستثمار العالمي (جلوبل) في الكويت حيث يدير محفظة استثمارية تقدر قيمتها بأكثر من مليار دولار أمريكي. وقبل انضمامه إلى جلوبل في عام ٢٠١٠م، كان يعمل لحساب شركة الكويت والشرق الأوسط للاستثمار المالي (كميفك) والمركز المالي الكويتي (المركز) حيث شغل عدة مناصب متميزة في إدارة الأصول وتداول العقود الآجلة. السيد/ الغانم حاصل على درجة بكالوريوس العلوم في الهندسة الكهربائية بالإضافة إلى درجة بكالوريوس الآداب في الاقتصاد من جامعة بوسطن.



السيد/ أحمد محمد العجلان
عضو مجلس الإدارة

السيد العجلان هو قيادي بارز يحظى باحترام كبير مع خبرة واسعة في مجال العقارات وإدارة الاستثمار. يشغل حاليا منصب رئيس مجلس إدارة شركة الجهراء للتنظيف، وقد عمل السيد/ العجلان عضواً في مجلس إدارة شركة القرين لصناعة الكيماويات البترولية وشركة الزمردة للإجارة والتمويل، كما عمل سابقاً مديراً عاماً لشركة ريل استيت هاوس، وكذلك نائباً للرئيس في شركة القرين القابضة والمدير العام لشركة لؤلؤة الكويت العقارية، وخدم أيضا لدى الشركة الكويتية للمقاصة، وفي الشركة الكويتية لزيوت التشحيم والهيئة العامة للصناعة. السيد العجلان حاصل على درجة البكالوريوس في الدراسات التجارية (التسويق) من جامعة الكويت.



السيد/عمر فيصل التميمي
عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد التميمي حالياً منصب نائب الرئيس للاستثمارات المصرفية في بيت الاستثمار العالمي (جلوبل) في الكويت. وهو عضو في فريق عمل بيت الاستثمار العالمي منذ عام ٢٠٠٣م، ويحظى التميمي بخبرة واسعة في مجال التحليل الاستثماري والإداري. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد، تخصص تمويل، من الجامعة الإسلامية العالمية في ماليزيا وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية الكويت ماسترخت لإدارة الأعمال.



السيدة/حنان حسن عبدالغني
عضو مجلس الإدارة

تشغل السيدة حنان حالياً منصب مدير أول للاستثمارات في شركة استيراد للاستثمار. وتحظي السيدة حنان بأكثر من ١٢ عاماً من الخبرة الواسعة في قطاعي الاستثمار في الملكية الخاصة والعقارات. وهي عضو في مجلس إدارة العديد من الشركات ممثلة عن شركة استيراد للاستثمار. السيدة حنان حاصلة على درجة البكالوريوس في الأعمال المصرفية والمالية من جامعة البحرين وهي عضو في جمعية المحللين الماليين CFA.



أعضاء الإدارة التنفيذية



أمين أحمد العريض
الرئيس التنفيذي

قاد السيد العريض الشركة بمهارة وحكمة وثقة في سنوات الإحدى عشر الماضية التي شهدت فيها الأسواق اضطرابات واسعة. ويحظى السيد العريض بخبرة واسعة تربو على ٢٢ عامًا في مجال الخدمات المصرفية والمالية والعقارية. وقبل اختياره لقيادة «البحرين الأولى» كان يشغل وظيفة رئيس قطاع الأفراد والاستثمار بشركة ريف للتمويل العقاري، ووظيفة الرئيس الإقليمي للخدمات المصرفية للأفراد لدى بنك البحرين والكويت بمملكة البحرين. والسيد العريض شخصية فاعلة في المجتمع، حيث يشغل منصب عضو مجلس إدارة شركة التطوير العقاري «إدامه»، وعضو مجلس كلية إدارة الأعمال في جامعة البحرين، و عضو اللجنة الاستشارية للمناهج لبرنامج اللوجستيات وخدمات النقل في جامعة البوليتكنك. والسيد العريض حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال بتفوق من مدرسة كلستادت جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في الاقتصاد، جامعة ريدلاندز بكاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.



دانيال تايلر
المدير التنفيذي للعمليات والشؤون المالية

وهو رجل أعمال ناجح ومحاسب إداري محترف يحظى بخبرة عملية وإدارية واسعة. يقود السيد تايلر فريق العمليات، وهو مسؤول عن الإدارة المالية والعمليات في الشركة و يشرف على تخطيط و تنفيذ أنشطة الشركة، كما يشارك بفعالية في تحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية. قبل انضمامه إلى «البحرين الأولى» كان يشغل منصب مدير عام نيويورك كوفي ومدير عام مارينر تكنولوجيز، حيث كان بمثابة المصمم الرئيسي لصفحة الأخبار الإلكترونية لأعمال منطقة مجلس التعاون الخليجي وعنوانها الإلكتروني tradearabia.com.كما أنه عضو في معهد الأراضي الحضرية وعضو في مجلس إدارة غرفة التجارة الأمريكية بمملكة البحرين ومدرسة الرجاء. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من مدرسة كلستادت جراديويت للأعمال – جامعة دي بوول بشيكاغو في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس من جامعة فيرجينيا بالولايات المتحدة الأمريكية. ويحمل السيد تايلور شهادة ACMA و CGMA من معهد المحاسبين القانونيين (CIMA) ورابطة المحاسبين المهنيين المعتمدين الدوليين (AICPA).



ياسر عثمان أبولغد
المدير التنفيذي لتطوير المشاريع

يمتلك السيد ياسر أبولغد خبرة تزيد عن ٣٠ عامًا في مجال تطوير وإدارة المشاريع الدولية و الهندسية،ويشغل حاليًا منصب المدير التنفيذي لتطوير المشاريع في شركة «البحرين الأولى». ويتولى السيد أبولغد من خلال هذا المنصب مسؤولية إدارة التطوير والإشراف التام على كافة المشاريع بدءًا من مرحلة وضع المفهوم العام، حتى مرحلة البناء والتشغيل. وعمل السيد أبولغد قبل انضمامه إلى شركة «البحرين الأولى» كمدير للمشاريع في شركة «ميس انترناشونال» حيث قام بإدارة مرحلتي تصميم وتنفيذ البنى التحتية لمشروع «خليج البحرين». وشغل السيد أبولغد في السابق العديد من المناصب الهامة في شركة «فيكرودز» وهي في مقاطعة فكتوريا في أستراليا و في شركة «جي اتش دي غلوبال» حيث لعب دورًا كبيرًا في نجاح مشروع أعمال البنية التحتية بمنطقة الخور في الدوحة. حصل السيد أبولغد على شهادة بكالوريوس في الهندسة المدنية من جامعة ويسكونسين في ميلووكي في الولايات المتحدة. وهو مهندس معتمد وعضو في معهد المهندسين في أستراليا. وهو أيضا عضو في معهد إدارة المشاريع ويحمل شهادة إدارة المشاريع الحرفية (PMI).

الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

لقد وضعت الشركة إطاراً للرقابة الداخلية تسعى من خلاله إلى حماية مصالح المساهمين، وخاصة حقوق الأقلية.

وتسعى الشركة لتحقيق التوازن بين روح المبادرة والامتثال وأفضل الممارسات في هذا المجال، وفي نفس الوقت خلق قيمة مضافة لجميع أصحاب المصالح. ويشمل ذلك –ولكن لا يقتصر على– وضع سياسات وإجراءات لضمان الالتزام بالمتطلبات التنظيمية و أيضاً وضع الضوابط الرقابية في جميع أنحاء الشركة للتأكد من أن الأمور تتم بالشكل الصحيح.

شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية تعمل كمطور عقاري وفقاً لمبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية. ورغم عدم إدراجها في البورصة لحد الآن، إلا أنها تعمل على الامتثال الكامل لقواعد حوكمة الشركات على النحو المحدد من قبل هيئة أسواق المال الكويتية. لدى الشركة فئة واحدة فقط من الأسهم هي السهم العادي وأصحابها لديهم حقوق تصويت متساوية. قائمة كبار المساهمين في الشركة كما في ٣١ ديسمبر عام ٢٠١٧ على النحو التالي:

أسم الشركة	الجنسية	عدد الأسهم	النسبة ٪
شركة بيت الاستثمار العالمي – حساب عملاء	كويتية	٩١,٤٣,٩٨٥	٣٩.١٪
شركة وفره للاستثمار الدولي – حساب عملاء	كويتية	٤٦,٣٧٤,٤٨٧	١٩.٩٪
شركة استيراد الاستثمارية (ش م ب)	بحرينية	١٤,٥٢٠,٠٠٠	٦.٢٪
الهيئة العامة للتقاعد و التأمينات الاجتماعية في قطر	قطرية	١١,٣١٩,٠٠٠	٤.٨٪
يعقوب يوسف محمد الجوعان	كويتية	١٠,٢٢٩,١٣١	٤.٤٪
مساهمين آخرين	متنوعة	٥٩,٧٢٢,٩٩٧	٢٥.٦٪
المجموع		٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠٪

توزيع الملكية بحسب حجم المساهمة على النحو التالي:

الجنسية	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة ٪
أقل من ١٪	٢٢٣	٢٩,٢٤٣,٥٢٦	١٢.٦٪
١٪ إلى أقل من ٥٪	١١	٥٥,١٢٩,٣٨٦	٢٣.٦٪
٥٪ إلى أقل من ١٠٪	١	١٤,٥٢٠,٠٠٠	٦.٢٪
١٠٪ وأكثر	٢	١٣٤,٤١٦,٦٨٨	٥٧.٦٪
المجموع	٢٤٧	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠٪

توزيع الملكية بحسب الجنسية على النحو التالي:

حجم المساهمة	عدد المساهمين	عدد الأسهم	النسبة ٪
كويتية	٢٢٧	٢١٥,٦٤٧,٥٧٠	٩٢.٤٪
بحرينية	٣	٥,٦١٤,١٨٠	٢.٤٪
قطرية	١	١١,٣١٩,٠٠٠	٤.٩٪
جنسيات أخرى	١٦	٧٢٨,٨٥٠	٠.٣٪
المجموع	٢٤٧	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	١٠٠٪



مجلس الإدارة

يوضح النظام الأساسي للشركة بشكل مفصّل مسؤوليات رئيس وأعضاء مجلس الإدارة وكذلك المبادئ التوجيهية للرقابة الداخلية للشركة فيما يتعلق بتوزيع المسؤوليات بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية. يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على جميع الأنشطة التجارية بالتشاور مع فريق الإدارة التنفيذية، وكذلك المناقشة والمصادقة على إستراتيجية الشركة. بالإضافة إلى ذلك، فإن مجلس الإدارة هو المسؤول عن إعداد البيانات المالية، وإدارة المخاطر والأمور المتعلقة بقواعد حوكمة الشركات. هذه الأنشطة تعتبر مكمّلة للدور الرئيسي لمجلس الإدارة لضمان الالتزام بقيم الشركة على النحو المبين في السياسات والإجراءات الداخلية.

لقد حصل أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات التفصيلية اللازمة لتمكينهم من أداء أعمالهم بفعالية في الإشراف على الشؤون الاستراتيجية والتشغيلية والمالية وكذلك ضوابط الرقابة الداخلية في الشركة. يسمح إطار الرقابة الداخلية لأي عضو في مجلس الإدارة في الحصول على مشورة مستقلة عند الضرورة.

وفيما يتعلق بقنوات الاتصال بين مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية، يمكن لأعضاء مجلس الإدارة الاتصال وطلب المعلومات من الإدارة التنفيذية في جميع الأوقات.

مجلس الإدارة هو المسؤول عن إيجاد إطار للنظم، والضوابط في الشركة، بما في ذلك هيكل مجلس الإدارة والهيكل التنظيمي المناسب لأعمال الشركة والمخاطر المرتبطة بها. وكذلك ضمان وجود ما يكفي من الموارد والخبرات اللازمة لتحديد وفهم وقياس المخاطر الكبيرة التي قد تتعرض لها الشركة من خلال أنشطتها.

على مجلس الإدارة أن يقوم، بانتظام، بتقييم إطار النظم، والضوابط للشركة لضمان ما يلي:

- أن يتم قياس حجم عمليات الشركة بشكل فردي وجماعي، وأن يتم رصدها ومراقبتها من قبل أنظمة ملائمة وفعّالة لإدارة المخاطر تتناسب مع نطاق أنشطة الشركة.
- أن تكون عمليات الشركة مدعومة من قبل بيئة رقابية مناسبة؛
- أن تكون هناك موارد كافية لوظائف ضمان الالتزام، وإدارة المخاطر والتقارير المالية، وأن تكون مستقلة عن خطوط العمل ويتم تشغيلها من قبل أفراد لا يشاركون في عمليات التشغيل اليومي في مختلف مجالات العمل.
- تقوم الإدارة بالتطوير والتنفيذ والإشراف على المعايير الشاملة «لمعرفة العميل»، فضلاً عن رصد الحسابات والمعاملات، وذلك تماشيا مع متطلبات القوانين والأنظمة وأفضل الممارسات المتبعة.

وضمن عملية المراجعة الاستراتيجية، يقوم مجلس الإدارة بالتالي:

- مراجعة خطط أعمال الشركة والمخاطر الكامنة في هذه الخطط؛
- تقييم مدى كفاية رأس المال لمواجهة المخاطر التجارية للشركة.
- وضع أهداف للأداء
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الكبيرة والتصفية والاستحواذ.

الانتخابات وإعادة انتخاب الإدارة:

وافق المساهمون في اجتماعهم بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٧ وبما يتفق مع الشروط المنصوص عليها في عقد التأسيس على انتخاب جميع أعضاء مجلس الإدارة الحالي لمدة ثلاث سنوات. ويتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

تكوين مجلس الإدارة و الحضور

يمتلك أعضاء مجلس الإدارة مجتمعين خلفية واسعة في مجال المال والتطوير العقاري والخبرة الإدارية الأوسع. يقدم الأعضاء توجيهات قيّمة تساعد على تحقيق أهداف الشركة. يتكون المجلس من سبعة (٢٠١٦: سبعة) أعضاء غير تنفيذيين تضم، بما في ذلك أربعة (٢٠١٦: خمسة) أعضاء مستقلين.

بحسب النظام الأساسي للشركة، يتعين على المجلس الاجتماع ست مرات خلال كل سنة. ويجب على أعضاء مجلس الإدارة حضور ٧٥٪ من جميع الاجتماعات خلال السنة التقويمية. ويتم تنحية أعضاء مجلس الإدارة إذا كانوا غير قادرين على حضور أربع جلسات متتالية دون تفسير مقبول. سيتم تسجيل غياب أعضاء المجلس في اجتماعات المجلس واللجان في محضر الاجتماع. وبعد ذلك يتم الإبلاغ عن نسبة الحضور للمجلس خلال اجتماع الجمعية العمومية عندما يقف أعضاء المجلس لإعادة انتخابهم. ويحظر على أعضاء المجلس انتداب وكلاء للحضور والتصويت في المجلس نيابة عنهم، في كل الأوقات.

العضوية في المجلس واللجان

أسم العضو	الجنسية	نوع العضوية	المنصب	لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر
وليد أحمد الخاجة	بحريني	مستقل	الرئيس	عضو	
المهندس عبدالعزيز عبدالله الحميضي	كويتي	غير مستقل	نائب الرئيس	عضو	
سليمان محمد الفريح	كويتي	غير مستقل	عضو		رئيس
بدر غانم الغانم	كويتي	مستقل	عضو	رئيس	
أحمد محمد العجلان	كويتي	مستقل	عضو		عضو
عمر فيصل التميمي	عراقي	مستقل	عضو		عضو
حنان حسن عبدالغني	بحرينية	غير مستقلة	عضو		عضو

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات المجلس للسنة المالية ٢٠١٧:

أسم العضو	١-٢٠١٧ ٢٢ يناير	٢-٢٠١٧ ٢٢ مارس	٣-٢٠١٧ ١٥ مايو	٤-٢٠١٧ ١٢ أكتوبر	٥-٢٠١٧ ٢٣ نوفمبر	٦-٢٠١٧ ٢٨ ديسمبر	النسبة ٪
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
المهندس عبدالعزيز عبدالله الحميضي			حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
سليمان محمد الفريح	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
بدر غانم الغانم	حاضر	حاضر	غائب	حاضر	حاضر	حاضر	٨٣٪
أحمد محمد العجلان	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
عمر فيصل التميمي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
حنان حسن عبدالغني			حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
عبدالله حمد الجوعان	حاضر	حاضر					١٠٠٪
المهندس رواف بورسلي	حاضر	حاضر					١٠٠٪

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر للسنة المالية ٢٠١٧:

أسم العضو	١-٢٠١٧ ٢٢ يناير	٢-٢٠١٧ ٢١ مارس	٣-٢٠١٧ ١١ أكتوبر	٤-٢٠١٧ ٢٣ نوفمبر	النسبة ٪
سليمان محمد الفريح	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
عمر فيصل التميمي	حاضر	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
حنان حسن عبدالغني			حاضر	حاضر	١٠٠٪
أحمد محمد العجلان			حاضر	حاضر	١٠٠٪
عبدالله حمد الجوعان	حاضر	حاضر			١٠٠٪
المهندس رواف بورسلي	حاضر	حاضر			١٠٠٪

وفيما يلي سجل حضور أعضاء مجلس الإدارة لاجتماعات لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين للسنة المالية ٢٠١٧:

أسم العضو	١-٢٠١٧ ٢٢ يناير	٢-٢٠١٧ ٢١ مارس	٣-٢٠١٧ ١١ أكتوبر	النسبة ٪
بدر غانم الغانم	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
وليد أحمد الخاجة	حاضر	حاضر	حاضر	١٠٠٪
المهندس عبدالعزيز عبدالله الحميضي		حاضر	حاضر	١٠٠٪
أحمد محمد العجلان	حاضر			١٠٠٪

يتضمن هذا التقرير السنوي لمحات عن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة.

لجان المجلس

وقد أنشأ مجلس الإدارة لجنتين تابعتين قد تم إعطاء صلاحيات محددة لكل لجنة على النحو التالي:

لجنة التدقيق و إدارة المخاطر

الغرض الرئيسي من لجنة التدقيق و إدارة المخاطر هو مساعدة مجلس الإدارة في الوفاء بمسؤولياته من خلال الإشراف على جميع عمليات التدقيق (الخارجية، والداخلية والرقابة الشرعية) المتصلة بالشركة وشركاتها التابعة ومراجعة المعلومات المالية ذات الصلة التي سيتم تقديمها للمساهمين والبنوك و غيرها من أصحاب المصلحة، بالإضافة إلى نظم الرقابة الداخلية التي أنشأتها الإدارة و مجلس الإدارة. يجب أن تجتمع اللجنة ثلاث مرات على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٧.

لجنة المكافآت

أنشأت لجنة تعويضات ومكافآت الموظفين لتتوافق مع متطلبات حوكمة الشركات. وهي مسؤولة عن تحديد الأشخاص المؤهلين لمنصب الرئيس التنفيذي ("CEO") وغيرهم من موظفي الشركة بما يعتبره المجلس مناسباً، باستثناء تعيين مدققي الحسابات الخارجيين والداخليين التي يجب أن يكون مسؤولية لجنة التدقيق و إدارة المخاطر. يمكن للجنة أن تقدم توصيات إلى المجلس لمراجعة سياسات الأجور للشركة لكل من الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة. مكافآت المجلس تخضع لموافقة المساهمين في اجتماعات الجمعية العمومية العادية. يجب أن تجتمع اللجنة مرتين على الأقل في السنة.

عقدت اللجنة ثلاثة اجتماعات خلال السنة المالية ٢٠١٧.

الإدارة

يعطي مجلس الإدارة الصلاحية لتسيير العمل اليومي للشركة إلى الرئيس التنفيذي، الذي يدعمه فريق الإدارة التنفيذية المؤهلين وذوي الخبرة. يتضمن هذا التقرير السنوي لمحات عن الإدارة التنفيذية.

التواصل مع أصحاب المصلحة

الشركة تتواصل مع أصحاب المصلحة بطريقة مهنية وشفافة وملائمة. وتشمل قنوات الاتصال هذا التقرير السنوي والاجتماع السنوي للجمعية العمومية للمساهمين. وتشمل قنوات الاتصال الأخرى على شبكة الإنترنت، وسائل التواصل الاجتماعي، والإعلانات التي تنشر في الصحافة المحلية. للحصول على أحدث المعلومات حول الشركة، بما في ذلك الأخبار ذات الصلة إلى جانب التقارير المالية الحالية والسابقة، فأنتم مدعوون لزيارة موقع الشركة على الأنترنت: www.firstbahrain.com.

إدارة المخاطر

لقد وضعت الشركة إطاراً لإدارة المخاطر والذي يوفر الضوابط والإدارة المستمرة للمخاطر الكبرى الكامنة في أنشطة الأعمال الأساسية للشركة. مجلس الإدارة لديه السلطة المطلقة لتحديد مستوى المخاطر المسموم به والحدود التي تعمل فيها الشركة. لجنة التدقيق و إدارة المخاطر هي المسؤولة عن إنشاء وصيانة ومراقبة النهج القائم على المخاطر لجميع الأنشطة التجارية وإدارة الشركة.

المخاطر الرئيسية التي قد تتعرض لها الشركة تشمل الائتمان والسيولة ومخاطر السوق. إيضام رقم ٣ في البيانات المالية المجمعة يعرض تفاصيل أكثر عن هذه المخاطر.

إدارة رأس المال

تتمثل سياسة مجلس الإدارة في الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية من أجل الحفاظ على المستثمرين والدائنين والثقة في السوق، وكذلك لتوفير أساس متين للتنمية المستقبلية للشركة. يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين عوائد ومستويات نمو عالية – والتي قد تكون ممكنة مع مستويات أعلى من القروض مع وضع مالي آمن يوفره مركز مالي قوي.

التدقيق الداخلي

يوفر التدقيق الداخلي خط إضافي للدفاع في إدارة المخاطر والرقابة الداخلية. دور التدقيق الداخلي هو توفير ضمان مستقل وموضوعي بأن عملية تحديد وتقييم وإدارة المخاطر الكبيرة التي تواجهها الشركة تطبق بشكل مناسب وفعّال.

تقارير التدقيق الداخلي تقدم بشكل نصف سنوي لمجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق وإدارة المخاطر. يقدم تقرير المدققين الداخليين إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر ويتضمن نتائج المراجعات الدورية حيث يحصل على تعهدات من الإدارة التنفيذية لاتخاذ أي إجراءات تصحيحية مطلوبة للقضايا المطروحة. عيّنت الشركة مكتب شركة ديلويت العالمية –فرع البحرين – كمدقق داخلي.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إلى مساهمي شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٧/٠١/٠١ إلى ٢٠١٧/١٢/٣١ ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا تنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٧/٠١/٠١ إلى ٢٠١٧/١٢/٣١، والتي اطلعنا عليها- قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية- ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العلي القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

هيئة الرقابة الشرعية

أ. د. عبدالعزيز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

د. عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

البيانات المالية المجمعة

٣٠ تقرير مراقب الحسابات المستقل

٣٢ بيان المركز المالي المجمع

٣٣ بيان الدخل الشامل المجمع

٣٤ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

٣٥ بيان التدفقات النقدية المجمع

٣٦ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين
شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)

التقرير على البيانات المالية المجمعة

الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تُظهر بصورة عادلة ومن كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي لشركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة) («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليهم معاً بـ«المجموعة») كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ وأداءها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

قمنا بتدقيق ما يلي

البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي تتكون من:

- بيان المركز المالي المجمع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧؛
- بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التغيرات في الملكية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛
- بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ؛ و
- الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة والتي تشمل موجزاً عن السياسات المحاسبية الهامة.

أساس الرأي

لقد أجرينا عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير مبينة بمزيد من التفصيل في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج في التقرير.

ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا.

الاستقلالية

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولي للمحاسبين ومتطلبات السلوك الأخلاقي المتعلقة بعملية التدقيق التي قمنا بها للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لهذه المتطلبات وقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة المتضمن في التقرير السنوي للمجموعة باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها، والذي حصلنا عليه قبل تاريخ هذا التقرير.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تنحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري.

وإذا استنتجنا وجود أخطاء جوهرية في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

في حال استنتجنا وجود خطأ جوهري عند اطلاعنا على المعلومات الأخرى، فإنه يتوجب علينا الإبلاغ عن ذلك للمسؤولين عن الحوكمة.

عندما نقرأ التقرير السنوي الكامل الخاص بالمجموعة، فنحن مطالبون بمراسلة المسؤولين عن الحوكمة إذا استنتجنا وجود خطأ جوهري بها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن تلك الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لكي تتمكن من إعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء جوهرية، سواءً كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

تعتبر الإدارة، عند إعداد البيانات المالية المجمعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة، والإفصاح، حسب مقتضى الحال، عن الأمور المرتبطة باستمرارية المنشأة وعن استخدام أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم تكن الإدارة تنوي تصفية الشركة أو إيقاف أنشطتها، أو لا يوجد أمامها بديل واقعي سوى القيام بذلك. ويتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول عما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من أي خطأ جوهري، سواء كان ناشئاً عن احتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. يمثل التأكيد المعقول مستوى عالٍ من التأكيد، ولكنه لا يعد ضماناً بأن التدقيق الذي يتم وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سوف يكشف دوما عن أي خطأ جوهري في حال وجوده. تنشأ حالات الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المعقول توقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

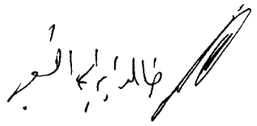
كجزء من عملية التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما أننا نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية للبيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن احتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفير أساس لرأينا. إن خطر عدم اكتشاف أي خطأ جوهري ناشئ عن الاحتيال يعتبَر أعلى من ذلك الذي ينشأ عن الخطأ، نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز للرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم للرقابة الداخلية ذات العلاقة بعملية التدقيق بغرض تصميم إجراءات التدقيق التي تعتبر مناسبة وفقا للظروف، وليس لغرض إبداء الرأي عن فاعلية أنظمة الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة المعدة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس استمرارية المنشأة المحاسبي، وما إذا كان هناك عدم تأكد مادي مرتبط بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية فيما يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة بناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها. وفي حال استنتاج وجود شك مادي، فإننا مطالبون بلفت الانتباه في تقرير التدقيق إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو إذا كانت الإفصاحات غير كافية، نقوم بتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق الخاص بنا. ومع ذلك، فقد تتسبب أحداث أو ظروف مستقبلية في أن تتوقف المجموعة عن مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها ومحتواها، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تمثل المعاملات والأحداث بطريقة تحقق عرضاً عادلاً.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن توجيه أعمال التدقيق الخاصة بالمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. ونبقى وحدنا مسؤولين عن رأي التدقيق الذي توصلنا إليه.

ونقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة فيما يتعلق، من بين أمور أخرى، بنطاق وتوقيت التدقيق الذي تم التخطيط له واكتشافات التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي قصور جوهري في الرقابة الداخلية التي قمنا بتحديدها خلال أعمال التدقيق.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيميّة الأخرى

برأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة بالإضافة إلى محتويات تقرير مجلس الإدارة المتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما ورد في دفاتر الشركة. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص عليه قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له واللوائح التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم، وأنّ الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ مخالفات لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية أو لعقد تأسيس الشركة الأم على وجه قد يؤثر جوهرياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



خالد إبراهيم الشطي
سجل مراقبي الحسابات رقم ١٧٥ فئة أ
برايس وترهاوس كوبرز (الشطي وشركاه)

٢٩ مارس ٢٠١٨
الكويت

بيان المركز المالي المجمع

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
موجودات			
موجودات غير متداولة			
عقارات استثمارية	٥	٣٠,٢٣٦,٩٣٥	٣٣,٣٧٨,٤٦٣
أثاث ومعدات		١٣٠,٨١٢	١٢٢,٢٦٩
		٣٠,٣٦٧,٧٤٧	٣٣,٥٠٠,٧٣٢
موجودات متداولة			
عقارات قيد التطوير	٦	٤,٩٨٤,٣٢٧	٤٩٣,١٠٠
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٧	٤٦٩,٢٠٣	٤٠٩,٩٢٠
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٣,٧٦٧	٤,٥٦٣
نقد وأرصدة لدى البنوك	٨	٨٣٧,٦٥٤	١,٥٢٦,٦٦٦
		٦,٢٩٤,٩٥١	٢,٤٣٤,٢٤٩
إجمالي الموجودات		٣٦,٦٦٢,٦٩٨	٣٥,٩٣٤,٩٨١
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	٩	٢٣,٣٣٠,٩٦٠	٢٣,٣٣٠,٩٦٠
احتياطي قانوني	١٠	١,٦٢١,١٤٣	١,٦١٤,٨٠٦
احتياطي تحويل عملات أجنبية		١,٦٧٨,٤٨٦	٢,٠٧٨,٤٧٠
أرباح محتجزة		١,٦٦٣,٨٢٩	٢,٧٧٤,٦٧٢
إجمالي حقوق الملكية		٢٨,٢٩٤,٤١٨	٢٩,٧٩٨,٩٠٨
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل	١١	٦,١٧٢,٤٥٧	٤,٩٠٥,٢٦٩
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٢	٩٢,٧٦٦	–
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		٨٣,٥٨٠	٧٠,٨٠٤
		٦,٣٤٨,٨٠٣	٤,٩٧٦,٠٧٣
مطلوبات متداولة			
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل	١١	٨٩٧,٠٠٠	٧٠١,٥٤٠
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	١٢	١,١٢٢,٤٧٧	٤٥٨,٤٦٠
		٢,٠١٩,٤٧٧	١,١٦٠,٠٠٠
إجمالي مطلوبات		٨,٣٦٨,٢٨٠	٦,١٣٦,٠٧٣
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		٣٦,٦٦٢,٦٩٨	٣٥,٩٣٤,٩٨١

وليد أحمد الخاجة
رئيس مجلس الإدارة

المهندس عبدالعزيز عبدالله الحميضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

أمين أحمد العريض
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
الإيرادات			
صافي الإيرادات الإيجارية	١٣	١,٣٠٥,٣٣٨	١,٢٦٧,٣٠٦
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	٥	(١٧٥,٨١٤)	٥١٤,٧٨٧
إيرادات استشارات		٢٢,٨١٢	٣٧,١٧٣
الخسارة غير المحققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(٧٩٦)	(٣٤٣)
مخصص لم يعد مطلوباً		٢,٢٢٧	–
إيرادات من وديعة وكالة		١٣,٩٠١	١١,٦٠١
خسائر تحويل عملات أجنبية		(١٦,٧٥٧)	(١,٥١٠)
إجمالي الدخل		١,١٥٠,٩١١	١,٨٢٩,٠١٤
المصروفات			
مصروفات عمومية وإدارية وتسويقية		(٢٣٤,٤٦٥)	(٢٢٩,٨٩٤)
تكاليف موظفين		(٣٨٨,٧٧٧)	(٤٣٧,٢٢٤)
استهلاك		(٢٧,٦١٢)	(٢٠,٤٤٠)
تكاليف تمويل		(٤٣٦,٦٨٤)	(٢٥٥,٧٦٥)
إجمالي المصروفات		(١,٠٨٧,٥٣٨)	(٩٤٣,٣٢٣)
الربح قبل مخصصات مساهمة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة		٦٣,٣٧٣	٨٨٥,٦٩١
مساهمة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		(٥٧٠)	(٧,٩٧١)
الزكاة		(٧٦١)	(٨,٩٦١)
مكافأة مجلس الإدارة	١٧	–	(٣٧,٠٠٠)
ربح السنة		٦٢,٠٤٢	٨٣١,٧٥٩
ربحية السهم الأساسية والمخففة (بالفلس/ سهم)	١٤	٠,٢٧	٣,٥٧
الدخل الشامل الآخر			
البنود المعاد تصنيفها أو التي يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة			
فروق تحويل العملات الأجنبية للعمليات الأجنبية		(٣٩٩,٩٨٤)	١٩٧,٠٢٥
(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر للسنة		(٣٩٩,٩٨٤)	١٩٧,٠٢٥
إجمالي (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة		(٣٣٧,٩٤٢)	١,٠٢٨,٧٨٤

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	رأس المال دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح محتجزة دينار كويتي	إجمالي حقوق الملكية دينار كويتي
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦	٢٣,٣٣٠,٩٦٠	١,٥٢٦,٢٣٧	١,٨٨١,٤٤٥	٢,٠٣١,٤٨٢	٢٨,٧٧٠,١٢٤
ربح السنة	–	–	–	٨٣١,٧٥٩	٨٣١,٧٥٩
الدخل الشامل الآخر للسنة	–	–	١٩٧,٠٢٥	–	١٩٧,٠٢٥
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	١٩٧,٠٢٥	٨٣١,٧٥٩	١,٠٢٨,٧٨٤
محول إلى احتياطي قانوني	–	٨٨,٥٦٩	–	(٨٨,٥٦٩)	–
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٣,٣٣٠,٩٦٠	١,٦١٤,٨٠٦	٢,٠٧٨,٤٧٠	٢,٧٧٤,٦٧٢	٢٩,٧٩٨,٩٠٨
ربح السنة	–	–	–	٦٢,٠٤٢	٦٢,٠٤٢
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	–	–	(٣٩٩,٩٨٤)	–	(٣٩٩,٩٨٤)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	–	–	(٣٩٩,٩٨٤)	٦٢,٠٤٢	(٣٣٧,٩٤٢)
محول إلى احتياطي قانوني	–	٦,٣٣٧	–	(٦,٣٣٧)	–
توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح ١)	–	–	–	(١,١٦٦,٥٤٨)	(١,١٦٦,٥٤٨)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧	٢٣,٣٣٠,٩٦٠	١,٦٢١,١٤٣	١,٦٧٨,٤٨٦	١,٦٦٣,٨٢٩	٢٨,٢٩٤,٤١٨

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

	إيضاح	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة		٦٢,٠٤٢	٨٣١,٧٥٩
تعديلات لـ:			
استهلاك		٢٧,٦١٢	٢٠,٤٤٠
الخسارة غير المحققة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		٧٩٦	٣٤٣
حذف أثاث ومعدات		١,٠٨٧	–
التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري	٥	١٧٥,٨١٤	(٥١٤,٧٨٧)
مخصص لم يعد مطلوباً		(٢,٢٢٧)	–
تكاليف تمويل		٤٣٦,٦٨٤	٢٥٥,٧٦٥
إيرادات من وديعة وكالة		(١٣,٩٠١)	(١١,٦٠١)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		١٢,٧٧٦	١٠,٣٦٤
الإيرادات التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٧٠٠,٦٨٣	٥٩٢,٢٨٣
تغيرات في رأس المال العامل:			
إضافات إلى عقارات قيد التطوير		(١,٩٧٢,٦٣٩)	–
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(٥٩,٢٨٣)	(١٦٥,٥٨١)
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		٧٥٦,٧٨٣	(١٨٤,٤٦٤)
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية		(٥٧٤,٤٥٦)	٢٤٢,٢٣٨
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
إضافات للعقارات الاستثمارية	٥	(١٠,٦٢٨)	(٧٢٣,٣٩١)
شراء أثاث ومعدات		(٣٨,٨٢٩)	(٤١,٣٤٣)
إيرادات من وديعة وكالة مقبوضة		١٣,٩٠١	١١,٦٠١
صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار		(٣٥,٥٥٦)	(٧٥٣,١٣٣)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:			
متحصلات من ذمم التمويل الإسلامي الدائنة		٢,٠٥٤,٨٩٦	٢,٠١٤,٨٣٩
سداد ذمم التمويل الإسلامي الدائنة		(٥١٦,٣٤١)	(٥٧٤,٣٦٣)
توزيعات أرباح مدفوعة		(١,١٦٦,٥٤٨)	–
تكاليف التمويل المدفوعة		(٤٣٦,٦٨٤)	(٢٥٥,٧٦٥)
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التمويلية		(٦٤,٦٧٧)	١,١٨٤,٧١١
صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك		(٦٧٤,٦٨٩)	٦٧٣,٨١٦
صافي فروقات تحويل عملات أجنبية		(١٤,٣٢٣)	(٦٤,١٦١)
النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة		١,٥٢٦,٦٦٦	٩١٧,٠١١
النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	٨	٨٣٧,٦٥٤	١,٥٢٦,٦٦٦
المعاملات غير النقدية			
العقارات الاستثمارية		٢,٥٢٥,٢٦٤	٤١٨,٤٨٧
عقارات قيد الإنشاء		(٢,٥٢٥,٢٦٤)	(٤١٨,٤٨٧)

إن الإيضاحات المرفقة تمثل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١. التأسيس والأنشطة

تم تأسيس شركة البحرين الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم») كشركة مساهمة كويتية في ٥ أكتوبر ٢٠٠٤. الشركة الأم مقيدة في السجل التجاري تحت رقم ١٠٣٨٣٧ بتاريخ ١٦ أكتوبر ٢٠٠٤. وتعمل الشركة في أنشطة توافق الشريعة الإسلامية الحنيفة بما فيها:

- تجارة وإدارة وتطوير العقارات داخل الكويت وخارجها.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقاريّة داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنفيذ أعمال صيانة العقارات، بما في ذلك تنفيذ الأعمال الميكانيكية والكهروميكانيكية وتكييف الهواء.
- أداء خدمات الاستشارات العقارية ودراسات الجدوى وتقييم العقارات.
- إدارة وتشغيل وتأجير الفنادق والنوادي والمباني السكنية والمنتجعات السياحية والصحية وتقديم خدمات المساندة.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.

يقع المقر المسجل للشركة الأم في ص.ب. ٦٤٦٧٩، الشويخ (ب) ٧٠٤٥٧، دولة الكويت.

يقع المكتب الرئيسي للشركة الأم في برج المدينة، الطابق الثاني، شارع خالد بن الوليد، شرق، الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة الشركة الأم وشركاتها التابعة المملوكة مباشرة (ويُشار إليهم مجتمعين بـ «المجموعة»). فيما يلي قائمة بالشركات التابعة:

اسم الشركة	البلد	نسبة الملكية ٢٠١٧	نسبة الملكية ٢٠١٦	الأنشطة الرئيسية
شركة كويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م.	مملكة البحرين	٪٩٩,٩	٪٩٩,٩	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م.	مملكة البحرين	٪٩٩,٨	٪٩٩,٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية
شركة مجال للمستودعات ذ.م.م.	مملكة البحرين	٪٩٩,٨	٪٩٩,٨	الأنشطة العقارية والاستثمارية

تملك الشركة الأم ١٠٠٪ من شركاتها التابعة بشكل مباشر وغير مباشر وفقاً لاتفاقيات بيع الأسهم.

تملك الشركة الأم بشكل غير مباشر شركة ضيافة السيف للاستثمار ش.م.و. في مملكة البحرين وهي شركة تابعة لشركة كويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. بنسبة ١٠٠٪.

يبلغ إجمالي عدد موظفي المجموعة ١٧ موظفاً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٥ موظفاً).

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٨. إن لدى المساهمين صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٢ مارس ٢٠١٧ وتم اعتمادها من قبل الجمعية العمومية السنوية بتاريخ ١٤ مايو ٢٠١٧.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية توزيعات أرباح نقدية بنسبة ٥٪ من رأس المال (٥ فلس للسهم الواحد) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ للمساهمين المسجلين بتاريخ الجمعية العمومية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

٢ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. وقد تم تطبيق هذه السياسات المالية بشكل متسق على كافة السنوات المعروضة باستثناء تطبيق التعديلات والتحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية واجبة التطبيق بالنسبة لفترة التقارير السنوية التي تبدأ من ١ يناير ٢٠١٧ ولم ينتج عنها أي أثر مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

٢-١ أساس الإعداد

(أ) الالتزام بالمعايير الدولية للتقارير المالية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة من لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية واجبة التطبيق على الشركات التي ترفع تقاريرها وفقاً لتلك المعايير. وتلتزم البيانات المالية المجمعة بالمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس المعايير المحاسبية الدولي.

(ب) أساس التكلفة التاريخية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدلة لإعادة تقييم «العقارات الاستثمارية» و «الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة».

٢-١-١ التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

(أ) المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

قامت المجموعة بتطبيق جميع المعايير والتعديلات على المعايير والتحسينات واجبة التطبيق وذلك للمرة الأولى للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٧ ولم يسفر ذلك عن أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة.

(ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الصادرة وغير المطبقة بعد من قبل المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية»

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ يتناول تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية وقياسها والاعتراف بها ويقدم قواعد محاسبة التحوط الجديدة ونموذجاً جديداً لانخفاض قيمة الموجودات المالية.

راجعت المجموعة موجوداتها ومطلوباتها المالية ولا تتوقع وجود تأثير جوهري نتيجة تطبيق المعيار الجديد في ١ يناير ٢٠١٨.

يتطلب نموذج انخفاض القيمة الجديد الاعتراف بمخصصات الانخفاض في القيمة بناء على خسائر الائتمان المتوقعة بدلاً من خسائر الائتمان المتكبدة كما هي الحالة ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. ينطبق المعيار على الموجودات المالية المصنفة بالتكلفة المطفأة وأدوات الدين التي تمّ قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وموجودات العقود بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ «الإيرادات من عقود العملاء» وأرصدة الإيجار المدينة وارتباطات القروض وبعض عقود الضمان المالي. اعتماداً على التقييم الذي تم إجراؤه، لا تتوقع المجموعة أي تأثيرات جوهرية على مخصص المدينين التجاريين. استنتجت الإدارة أنه سيتم إجراء مراجعة شاملة لتقدير وتحديد المخاطر الائتمانية غير المنتظمة للدخل المستحق والمستحقات الإيجارية المؤجلة من بداية الدورة الإيجارية.

لن يكون هناك تأثير على محاسبة المجموعة للمطلوبات المالية، نظراً لأنّ المتطلبات الجديدة تؤثر فقط على محاسبة المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ولا يوجد لدى المجموعة أي من هذه المطلوبات. تم تحويل قواعد إلغاء الاعتراف من معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس ولم يتم تغييرها.

ويدخل المعيار الجديد متطلبات موسعة فيما يخص الإفصاح والتغييرات في العرض، والتي من المتوقع أن تغير طبيعة وحجم إفصاحات المجموعة حول أدواتها المالية لاسيما في السنة التي تم فيها تطبيق المعيار الجديد.

يجب تطبيق المعيار الجديد للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. ستقوم المجموعة بتطبيق القواعد الجديدة بأثر رجعي من ١ يناير ٢٠١٨ مع الطرق العملية المسموح بها بموجب المعيار. ولن يعاد بيان أرقام المقارنة لعام ٢٠١٧.

«المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من العقود مع العملاء»

قام مجلس المعايير المحاسبية الدوليّ بإصدار معيار جديد للاعتراف بالإيرادات. وسيحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم ١٨ والذي يتناول عقود البضائع والخدمات ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١١ الذي يتناول عقود الإنشاء. ويستند المعيار الجديد إلى مبدأ الاعتراف بالإيرادات عند نقل السيطرة على البضائع والخدمات إلى العميل – لذلك فإن فكرة السيطرة تحل محل الفكرة الحالية عن المخاطر والمزايا.

يسمح هذا المعيار بالتطبيق إما بطريقة الأثر الرجعي بشكل كامل أو بطريقة الأثر الرجعي المعدل.

قامت الإدارة بتقييم آثار تطبيق المعيار الجديد على البيانات المالية للمجموعة وحددت الإدارة عدم وجود تأثير جوهري على الإيرادات للسنة إذا تم اعتماد المعيار.

يعتبر المعيار إلزامياً للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨. تنوي المجموعة تطبيق المعيار باستخدام الأثر الرجعي المعدل مما يعني أن التأثير المتراكم للتطبيق سيتم الاعتراف به ضمن الأرباح المرحلة كما في ١ يناير ٢٠١٨ وأن أرقام المقارنة لن يتم تعديلها.

«المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجارات»

سوف يؤثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، «الإيجارات» بشكل رئيسي على المحاسبة عبر الإيجارات، وسوف يؤدي إلى الاعتراف بمعظم الإيجارات ضمن بيان المركز المالي المجمع. ويلغي المعيار التمييز الحالي بين الإيجارات التشغيلية والتمويلية، ويتطلب الاعتراف بأي أصل (حق استخدام البند المؤجر)، والتزام مالي بدفع الأجرة لجميع عقود الإيجارات. لكن ثمة إعفاء اختياري للإيجارات قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة.

إن بيان الدخل الشامل المجمع سيتأثر أيضاً لأن إجمالي المصروفات أعلى عادةً في السنوات الأولى للإيجار وأقل في السنوات اللاحقة. كما أن المصروفات التشغيلية سيتم استبدالها بالفائدة والاستهلاك، لذلك فإن المعايير الرئيسية مثل الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء سوف تتغير. هذا فضلاً عن أن التدفقات النقدية التشغيلية ستكون أعلى، حيث أن الدفعات النقدية للجزء الرئيسي من التزام الإيجار مصنفة ضمن الأنشطة التمويلية. ويستمر عرض جزء الدفعات التي تعكس الفائدة كتدفقات نقدية تشغيلية. لكن المحاسبة بواسطة المؤجرين لن تتغير إلى حد كبير. وقد تنشأ بعض الفروق نتيجة للإرشادات الجديدة حول تعريف أي إيجار. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ يكون العقد أو يحتوي على إيجار في حال كان العقد ينقل حق السيطرة على استعمال أي أصل محدد لمدة زمنية لقاء أي مقابل.

يطبق المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٩ أو بعد ذلك التاريخ ويسمح بتطبيقه قبل ذلك فقط في حال تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ في الفترة ذاتها. لم تقم المجموعة بعد بتقييم الأثر الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦.

٢-٢ التجميع

٢-٢-١ *الشركات التابعة*

الشركات التابعة هي كافة الشركات التي يكون للمجموعة السيطرة عليها (بما في ذلك الكيانات المهيكلة). تتحقق للمجموعة السيطرة على الشركة عندما تكون المجموعة معرضة إلى أو لديها حقوق في عائدات متغيرة من المشاركة في الشركة كما يكون لديها القدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال صلاحيتها على إدارة أنشطة الشركة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة. كما يتم فصلها من تاريخ توقف السيطرة.

تُحذف المعاملات والأرصدة والأرباح غير المحققة عن المعاملات الداخلية التي تتم فيما بين شركات المجموعة. ويتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلاً على انخفاض قيمة الأصل المحول. لقد تم تعديل السياسات المحاسبية للشركات التابعة عند الضرورة بما يضمن اتساقها مع السياسات المطبقة من قبل المجموعة.

٢-٢-٢ *التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة دون تغير السيطرة*

تعامل المجموعة المعاملات المبرمة مع حملة الحصص غير المسيطرة التي لا تؤدي إلى فقدان السيطرة كالمعاملات التي تتم مع مالكي أسهم المجموعة. إن التغيير في حصة الملكية يؤدي إلى التعديل بين القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة لعكس حصصها النسبية في الشركة التابعة. يتم الاعتراف بأي فرق بين مبلغ تعديل الحصص غير المسيطرة وأي مقابل مدفوع أو مقبوض في احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم.

عندما توقف المجموعة التجميع أو حساب حقوق الملكية لاستثمار ما بسبب فقدان سيطرة، أو سيطرة مشتركة أو تأثير جوهري، يتم إعادة قياس أي حقوق محتفظ بها في المنشأة بالقيمة العادلة، مع الاعتراف بالتغير في القيمة الدفترية في بيان الدخل الشامل المجمع. تصبح القيمة العادلة هي القيمة الدفترية المبدئية لأغراض الاحتساب اللاحق للحقوق المحتفظ بها إما كشركة زميلة أو كمشروع مشترك أو كموجودات مالية. وبالإضافة إلى ذلك، يتم احتساب أي مبالغ سبق الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة. وقد يعني هذا أن يُعاد تصنيف المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٢-٣ *اندماج الأعمال*

تقوم الشركة باستخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة عن كافة اندماجات الأعمال، بصرف النظر عما إذا كانت أدوات الملكية أو غيرها من الموجودات قد تم الاستحواذ عليها. ويتألف المقابل المحول للاستحواذ على شركة تابعة من:

- القيم العادلة للموجودات المحولة
- المطلوبات المتكبدة إلى المالكين السابقين للأعمال المستحوذ عليها
- حصص حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة
- القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيب مقابل محتمل، و
- القيمة العادلة لأي حصص ملكية سابقة في الشركة التابعة.

ويتم قياس الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات والالتزامات المحتملة التي يتم تحملها في عملية اندماج الأعمال، مع استثناءات محدودة، مبدئياً بقيمها العادلة في تاريخ الاستحواذ. وتقوم المجموعة بالنسبة لكل عملية استحواذ على حدة بالاعتراف بالحصص غير المسيطرة في الشركة التي تم الاستحواذ عليها، إما بالقيمة العادلة أو بالحصة المتناسبة في صافي موجودات الشركة المستحوذ عليها القابلة للتحديد العائدة للحصة غير المسيطرة. ويتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاستحواذ كمصروفات عند تكبدها.

إن الزيادة في البنود التالية على القيمة العادلة لحصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة المستحوذ عليها يتم إدراجها تحت بند الشهرة. وفي حال كانت هذه المبالغ أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع من خلال اتفاقية شراء بالمقايضة:

- المقابل المحول،
- مبلغ أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، و
- القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصص ملكية سابقة في الشركة المستحوذ عليها.

عند تأجيل التسوية لأي جزء من المقابل المادي، فإن المبالغ المستحقة يتم خصمها إلى قيمتها الحالية كما في تاريخ التحويل. معدل الخصم المستخدم هو معدل الاقتراض الإضافي الخاص بالشركة، وهو المعدل ذاته للحصول على قرض مشابه من ممول مستقل وفقا لشروط وأحكام قابلة للمقارنة.

يصنف المقابل المحتمل إما كحقوق ملكية أو كمطلوبات مالية. ويتم إعادة قياس المبالغ المصنفة كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغير في بيان الدخل الشامل المجمع.

في حال تم تحقيق اندماج الأعمال على مراحل، فإن القيمة الدفترية عند تاريخ الاستحواذ للحصص المملوكة سابقاً للشركة المستحوذة في الشركة المستحوذ عليها تتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن عملية إعادة القياس في بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٣ تقـــارير القطـــاعات

يتم رفع تقارير القطاعات التشغيلية بالأسلوب الذي يتماشى مع رفع التقارير الداخلية إلى متخذ القرار الرئيسي. إن متخذ القرار الرئيسي هو المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية ويتمثل في مجلس إدارة الشركة الأم.

٢-٤ العملات الأجنبية

(أ) العملة الوظيفية وعملة العرض

البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة يتم قياسها بالدينار البحريني وهو عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المجموعة («العملة الوظيفية»). وقد تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للشركة الأم وعملة العرض للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى العملة الوظيفية باستخدام معدلات الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو التقييم عندما تتم إعادة قياس البنود. إن أرباح وخسائر العملة الأجنبية الناتجة من تسوية هذه المعاملات ومن ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بعملات أجنبية بمعدلات الصرف بنهاية السنة يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

وتُعرَض أرباح وخسائر صرف العملة الأجنبيّة في بيان الدخل الشامل المجمع على أساس الصافي ضمن الإيرادات.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم الاعتراف بالفروقات الناشئة عن إدراج الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

(ج) العمليات الأجنبية

إن النتائج والمركز المالي لجميع العمليات الأجنبية (ولا تتعامل أي منها بعملة اقتصاد مرتفع التضخم) التي لها عملة وظيفية تختلف عن عملة العرض يتم ترجمتها إلى عملة العرض على النحو التالي:

(١) إن الموجودات والمطلوبات في كل مركز مالي معروض تتم ترجمتها بسعر الإقفال بتاريخ المركز المالي؛

(٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان دخل شامل بمتوسط أسعار الصرف (إلا إذا كان هذا المتوسط لا يمثل تقريباً معقولاً للتأثير المتراكم لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات، وفي هذه الحالة تتم ترجمة الإيرادات والمصروفات بأسعار الصرف في تواريخ المعاملات)؛ و

(٣) يتم الاعتراف بكافة فروق الترجمة في الدخل الشامل الآخر.

٢-٥ عقارات استثمارية

إن العقار المحتفظ به لجني عائدات من تأجيره على المدى الطويل أو لإضافته إلى رأس المال أو لكليهما والذي يكون غير مأهول من قبل الشركات في المجموعة المجمعة يتم تصنيفه كعقار استثماري. ويشمل العقار الاستثماري أيضاً العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها لاستخدامها مستقبلاً كعقارات استثمارية.

يتم تقييم العقار الاستثماري مبدئياً بسعر التكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات العلاقة وتكاليف الاقتراض حيثما أمكن.
بعد الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. يتم قياس العقار الاستثماري تحت الإنشاء بالقيمة العادلة إذا تم اعتبار القيمة العادلة قابلة للتحديد بشكل موثوق به. يتم قياس العقارات الاستثمارية تحت الإنشاء، التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق فيه ولكن تتوقع المجموعة أن يمكن تحديد قيمتها العادلة عند إنجاز البناء، بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة حتى يصبح من الممكن تحديد القيمة العادلة بشكل موثوق فيه أو عند إنجاز البناء، أيهما أسبق. تستند القيمة العادلة إلى أسعار السوق النشطة المعدلة عند اللزوم بأي اختلافات في طبيعة أو موقع أو حالة الأصل المحدد. إن لم تتوفر هذه المعلومات، تقوم المجموعة باستخدام طرق تقييم بديلة مثل الأسعار الحديثة في الأسواق الأقل نشاطاً أو توقعات التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تنفيذ التقييم، كما في تاريخ إعداد التقرير من قبل مثمنين مهنيين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها ومناسبة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم. وتشكل هذه التقييمات الأساس للقيم الدفترية في بيان المركز المالي المجمع.

إن العقار الاستثماري الذي تجري إعادة تطويره بهدف الاستمرار في استخدامه كعقار استثماري أو الذي أصبح له سوقا أقل نشاطاً يستمر قياسه بالقيمة العادلة.

تعكس القيمة العادلة للعقار الاستثماري، من بين أمور أخرى، الإيرادات الإيجارية الحالية والافتراضات الأخرى التي قد يضعها مشاركو السوق عند تثمين العقار وفقاً لشروط السوق الحالية.

لا تتم إضافة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل إلا عندما يكون من المرجح أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إدراج كافة تكاليف عمليات التصليح والصيانة الأخرى كمصروف عند تكبدها. عندما يتم استبدال أي جزء من العقار الاستثماري، يتم إيقاف الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع تحت بند «التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية». يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار بشكل دائم من الاستخدام ولا يتوقع من بيعه أي منافع اقتصادية مستقبلية. ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجمع. عندما تقوم المجموعة ببيع عقار بالقيمة العادلة في معاملة تجارية صرفة، يتم تعديل القيمة الدفترية على الفور قبل البيع إلى سعر المعاملة ويتم تسجيل التعديل في بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٦ عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للعقارات قيد الإنشاء ناقصاً جميع تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف اللازمة لإجراء البيع.

٢-٧ الأثاث والمعدات

يتم إظهار الأثاث والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً خسائر الاستهلاك المتراكم، وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة، إن وجدت.

تشتمل تكلفة أحد بنود الأثاث والمعدات على سعر الشراء وأي تكاليف منسوبة مباشرة إليه. تشتمل التكلفة على سعر تبديل جزء حالي من بند العقارات والمعدات في وقت تكبد التكلفة في حال استيفاء معايير الاعتراف؛ ويستثنى من التكلفة تكاليف الخدمات اليومية لبند الأثاث والمعدات.

ويتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يعترف بها كأصل منفصل كما يكون ملائماً فقط إذا كان من المحتمل أن تتدفق مزايا اقتصادية مستقبلية ذات علاقة بهذا البند إلى المجموعة ويمكن أن يتم قياس تكلفة هذا البند بشكل موثوق فيه. ويتم استبعاد القيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. ويتم إدراج كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها خلالها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة مخصوماً منها القيم المتبقية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

أثاث ومعدات مكتبية	٥ سنوات
الحاسبات الآلية والإلكترونيات	٣ سنوات
تحسينات على المستأجرات	٣ سنوات
تركيبات	٣-١٠ سنوات

تتم مراجعة القيم المتبقية للموجودات والأعمار الإنتاجية وتعديلها إذا كان ذلك ملائماً على الأقل في نهاية كل سنة مالية. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل فوراً إلى مبلغه القابل للاسترداد إذا كانت القيمة الدفترية للأصل أكبر من المبلغ القابل للاسترداد المقدر.

يتم تحديد الأرباح والخسائر من الاستبعادات عبر مقارنة المحصل مع القيم الدفترية ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-٨ انخفاض قيمة الموجودات غير المـــالية

تتم مراجعة انخفاض القيمة بالنسبة للموجودات التي تخضع للاستهلاك عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة بالنسبة للمبلغ الذي يتجاوز به القيمة الدفترية مبلغها القابل للاسترداد. وإن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. ولأغراض تتعلق بتقييم انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أدنى المستويات والتي كان لها تدفقات نقدية منفصلة قابلة للتحديد (الوحدات المولدة للنقد). تتم مراجعة انخفاضات القيمة السابقة للموجودات غير المالية التي تكبدت انخفاض القيمة من حيث إمكانية وجود عكس لانخفاض القيمة في كل تاريخ رفع تقارير.

٢-٩ الموجودات المالية

٢-٩-١ التصنيف

تصنّف المجموعة موجوداتها المالية في الفئات التالية:

- القروض والأرصدة المدينة،
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة،

يعتمد التصنيف على الغرض الذي تم من أجله الاستحواذ على الموجودات المالية. وتقوم الإدارة بتحديد تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

(أ) قروض وأرصدة مدينة

القروض والأرصدة المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وهي غير مسعرة في سوق نشط. ويتم إدراجها في الموجودات المتداولة فيما عدا الاستحقاقات التي تزيد على ١٢ شهراً بعد نهاية فترة التقارير والتي يتم تصنيفها على أنها موجودات غير متداولة. تشتمل قروض المجموعة وأرصدتها المدينة على «النقد والأرصدة لدى البنوك» و«المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى» في بيان المركز المالي المجمع.

نقد وأرصدة لدى البنوك

في بيان المركز المالي المجمع والتدفقات النقدية المجمعة، يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على النقد في الصندوق والودائع لدى المؤسسات المالية، وأي من الاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة التي تتمتع بفترات استحقاق أصلية تبلغ ثلاثة أشهر أو أقل جاهزة للتحويل إلى مبالغ نقدية معروفة والتي تخضع لمخاطر غير جوهريّة لتغيرات القيمة.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من العملاء عن بضائع تم بيعها أو خدمات مقدمة في سياق العمل المعتاد. وإذا كان من المتوقع التحصيل خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل إن كانت أطول من ذلك) فيتم تصنيفها كموجودات متداولة. وإن لم يكن كذلك، يتم عرضها كموجودات غير متداولة.

(ب) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة هي موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة وتلك المعينة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الأصل المالي تحت هذا التصنيف إذا تم اقتناؤه بشكل رئيسي بغرض البيع على المدى القصير. إن الموجودات المالية المعينة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم تعيينها في تاريخ الاعتراف المبدئي فقط إن تم استيفاء المعايير المبينة في معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩. وتصنف المشتقات أيضاً كموجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة إلا إذا كانت مصنفة كتحوطات. ويتم الإفصاح عن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بند منفصل في بيان المركز المالي المجمع.

٢-٩-٢ الاعتراف والاستبعاد

يتم الاعتراف بالمشتريات والمبيعات الاعتيادية للموجودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه مجموعة بشراء أو بيع الأصل. ويتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عند انقضاء الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الاستثمارات أو عندما يتم تحويلها مع قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية بشكلٍ كامل. وتُدرَج القروض والأرصدة المدينة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

٢-٩-٣ القياس

يُعترف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة لكافة الموجودات المالية غير المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. أما الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فيتم الاعتراف بها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم إدراج تكاليف المعاملة كمصروف في بيان الدخل الشامل المجمع. تُقاس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً أي مخصص للانخفاض في القيمة.

الأرباح والخسائر التي تنتج عن التغيرات في القيمة العادلة لفئة «الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم إدراجها في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي تنشأ فيها.

٢-٩-٤ انخفاض قيمة الموجودات المـالية

(أ) قروض وأرصدة مدينة

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة تقرير بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على تعرّض الأصل المالي أو مجموعة من الموجودات المالية للانخفاض في القيمة. لا يُعتبر أن الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرّض أو تعرّضت للانخفاض في القيمة وتم تكبد خسائر الانخفاض في القيمة إلا إذا توفر دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث واحد أو أكثر يحصل بعد الاعتراف المبدئي بالأصل («حدث خسارة») ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرّة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية بشكلٍ يمكن تقديره على نحوٍ موثوق به.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة من المدينين يعانون من صعوبة مالية كبيرة أو تعثر أو تأخير في الفائدة أو أصل الدفعات أو قد يتضمن احتمالية أن يقوموا بإشهار إفلاسهم أو إعادة هيكلة مالية أخرى، وإذا ما كانت البيانات الملحوظة تشير إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبليّة المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو في الأحوال الاقتصادية المتعلقة بالتعثرات.

بالنسبة لفئة القروض والأرصدة المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة (مع استبعاد خسائر الائتمان المستقبلية التي لم يتم تكبدها) مخصوماً على معدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي. ويتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل ويتم تحقيق مبلغ الخسارة في بيان الدخل الشامل المجمع. وبطريقة عملية، يمكن للمجموعة أن تقوم بقياس انخفاض القيمة على أساس القيمة العادلة للأداة عبر استخدام سعر السوق الملحوظ.

إذا نقص في أي فترة لاحقة مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة وكان بالإمكان ربط هذا النقص موضوعياً بحدث يقع بعد أن تم الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسّن التصنيف الائتماني للمدين)، فإن عكس خسارة الانخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً يتم احتسابه في بيان الدخل الشامل المجمع.

٢-١٠ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

وفقاً لقوانين العمل في الدول المعنية، فإن المجموعة مسؤولة عن سداد دفعات للموظفين عن مكافآت نهاية الخدمة من خلال خطة منافع محددة. ويتم سداد هذه الدفعات كمبلغ إجمالي بنهاية فترة التوظيف. وإن هذا الالتزام غير ممول وقد تم احتسابه كمبلغ مستحق نتيجةً لإنهاء الخدمات القسري لموظفي المجموعة في تاريخ التقرير. وتتوقع المجموعة أن تؤدي هذه الطريقة إلى تقريب موثوق للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقوم الشركة الأم بدفع مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين.

٢-١١ المطلوبات المالية

المطلوبات المالية هي أية مطلوبات تعد التزاماً تعاقدياً لتسليم نقدية أو أصل مالي آخر إلى شركة أخرى أو بتبادل الموجودات أو المطلوبات المالية مع شركة أخرى بموجب شروط من المحتمل ألا تكون في صالح المجموعة.

يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة ناقصاً التكاليف المنسوبة مباشرةً إلى المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. وتقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية كـ «دائنين تجاريين وأرصدة دائنة أخرى» و«ذمم التمويل الإسلامي الدائنة».

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند الوفاء بالالتزام المتعلق بالمطلوب أو إلغائه أو انقضاء أجله.

(أ) دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يمثل الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزامات بالسداد عن البضائع أو الخدمات التي تم الحصول عليها في السياق المعتاد للعمل من موردين. ويتم تصنيف الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى كمطلوبات متداولة إذا استحقّت السداد خلال سنة أو أقل (أو خلال الدورة التشغيلية الطبيعية للعمل، أيهما أطول). وإن لم يكن كذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

(ب) ذمم تمويل إسلامي دائنة

يتم الاعتراف بذمم التمويل الإسلامي الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي من تكاليف المعاملة التي تم تكبدها. ويتم لاحقاً قياس ذمم التمويل الإسلامي الدائنة بالتكلفة المطفأة، كما يتم الاعتراف بأي فرق بين المبالغ المحصلة (بالصافي من تكاليف المعاملة) والقيمة الاستردادية في بيان الدخل الشامل على مدى فترة ذمم التمويل الإسلامي الدائنة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بالأتعاب المدفوعة على تسهيلات القروض كتكاليف معاملات القرض إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل أن يتم تخفيض بعض أو كامل التسهيل. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الأتعاب حتى حدوث التخفيض. وإذا كان من غير المحتمل أن يتم تخفيض بعض أو كامل التسهيل، تتم رسملة الأتعاب كدفعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفاؤها على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

يتم استبعاد ذمم التمويل الإسلامي الدائنة من بيان المركز المالي المجمع عند الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو إلغائه أو انقضاء أجله. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية لالتزام مالي تم إطفاؤه أو تحويله إلى طرف آخر والمبلغ المقابل المدفوع ويشمل أي موجودات أو مطلوبات غير نقدية في بيان الدخل الشامل المجمع كدخل آخر.

يتم تصنيف ذمم التمويل الإسلامي الدائنة كمطلوبات متداولة إلّا إذا كان للمجموعة حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لـ ١٢ شهراً على الأقل بعد فترة التقرير.

٢-١٢ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما ينشأ لدى المجموعة التزام قانوني أو دلالي حالي نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يقتضي الأمر تدفقاً خارجياً لموارد لتسوية الالتزام، ويكون قد تم تقدير المبلغ بشكل موثوق. ولا يتم الاعتراف بالمخصصات فيما يتعلق بالخسائر التشغيليّة المستقبلية.

إذا كان هناك عدد من الالتزامات المتشابهة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفق خارجي لتسويته هذه الالتزامات عبر النظر في تصنيف الالتزامات ككل. يتم الاعتراف بالالتزام حتى ولو كان احتمال التدفق الخارجي بالنسبة لأحد البنود المدرجة في ذات التصنيف ضئيلاً.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع أن تكون ضروريّة لتسوية الالتزام باستخدام معدل ما قبل الضريبة يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الوقتية للمال والمخاطر المتعلقة بهذا الالتزام. ويتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجةً لمرور الوقت كمصروفات فائدة.

٢-١٣ مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون هناك حق قابل للتنفيذ قانوناً لعمل مقاصة للمبالغ المحققة وتكون هناك نية للتسوية على أساس صافٍ أو لتحقيق الأصل وتسوية المطلوبات في ذات الوقت.

يجب ألا يعتمد الحق في إجراء المقاصة على حدث مستقبلي ويجب أن يكون قابلاً للتنفيذ في المسار الطبيعي للعمل وكذلك في حالة تعثر أو إعسار أو إفلاس المجموعة أو الطرف المقابل.

٢-١٤ الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المقبوض أو المستحق. وتقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما يكون من الممكن قياس مبلغ الإيرادات بشكل موثوق وعندما يكون من المحتمل أن تتدفق منافع اقتصادية إلى المنشأة ويم استيفاء معايير محددة لكل من أنشطة المجموعة، كما هو موضح أدناه. وتستند المجموعة في تقديراتها إلى النتائج التاريخية واضعةً في الاعتبار نوع العميل ونوع المعاملة وتفاصيل كل ترتيب.

(أ) الإيرادات الإيجارية

يتم الاعتراف بالإيرادات الإيجارية من الإيجارات التشغيلية وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار. عندما تقدم المجموعة حوافز للمستأجرين، يتم الاعتراف بهذه الحوافز على مدار فترة الإيجار وفقاً لطريقة القسط الثابت كخصم من الإيرادات الإيجارية.

(ب) مبيعات عقارات قيد الإنشاء

تقوم المجموعة بتطوير وبيع العقارات السكنية. يتم إثبات الإيرادات عندما يتم تحويل المخاطر والمكافآت ولا تحتفظ الشركة بمشاركة إداريّة مستمرة إلى الدرجة التي تكون مرتبطة في العادة بالملكيّة، كما أنّها لا تمتلك سيطرة فعالة على العقارات المباعة. نظرًا لطبيعة الاتفاقيات التي أبرمتها المجموعة، يحدث هذا عندما تنتقل الملكية القانونية إلى العميل.

يتم قياس الإيرادات بالمبلغ المستحق بموجب العقد. يتم خصم القيمة الحالية إذا تم الاتفاق على المدفوعات المؤجلة وكان أثر الخصم جوهرياً.

٢-١٥ تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل العامة والخاصة المرتبطة بشكل مباشر باقتناء أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة وهي موجودات تستغرق وقتاً كبيراً لكي تكون جاهزة للاستخدام المأمول أو للبيع، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تاريخ جاهزية الموجودات بشكل رئيسي لاستخدامها في الغرض المخصص لها أو للبيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المحققة بالاستثمار المؤقت لذمم التمويل الإسلامي الدائنة المحددة ريثما يتم خصم نفقاتها لتأهيل الموجودات من خلال تكاليف التمويل المستحقة للرسملة. يتم إدراج كافة تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

تقوم المجموعة برسملة تكاليف التمويل الخاصة بالعقارات قيد الإنشاء.

٢-١٦ إيجارات

متى كانت المجموعة مؤجراً - إيجار تشغيلي

يتم الاعتراف بدخل الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي عندما تكون المجموعة مؤجراً في بيان الدخل الشامل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. تدرج الموجودات المؤجرة في بيان المركز المالي المجمع كعقارات استثمارية.

متى كانت المجموعة مستأجراً - إيجار تشغيلي

إن الإيجارات التي يحتفظ فيها المؤجر بجزء كبير من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفها كإيجارات تشغيلية. ويتم تحميل الدفعات التي تتم وفقاً للإيجارات التشغيلية (صافية من أي حوافز مقبوضة من المؤجر) في بيان الدخل الشامل المجمع وفقاً لطريقة القسط الثابت على مدار فترة الإيجار.

٣ إدارة المخاطر المالية

٣-١ عوامل المخاطر المالية

قد تتعرض المجموعة للعديد من المخاطر المالية نتيجةً لأنشطتها ومنها مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم برنامج إدارة مخاطر المجموعة الشامل بالتركيز على تقلب الأسواق المالية ويسعى إلى تقليل الآثار السلبية المحتملة على أداء المجموعة المالي. يتم تنفيذ إدارة المخاطر من قبل الإدارة المالية بالمجموعة.

(أ) مخـاطر السوق

(١) مخاطر العملات الأجنبية

المجموعة معرضة لمخاطر العملات الأجنبية نتيجةً للتعرض للعديد من العملات. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المحققة. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المحققة والمقومة بعملة غير العملة الوظيفية للمجموعة.

تتم مراقبة المراكز بانتظام لضمان الاحتفاظ بها ضمن الحدود الموضوعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر العملة الأجنبية عبر التقييم المنتظم للحركات الحالية والمتوقعة لأسعار العملة الأجنبية ولموجودات ومطلوبات المجموعة النقدية بالعملة الأجنبية.

إن صافي تعرض المجموعة المقوم بالعملة الأجنبية ليس جوهرياً.

(٢) مخاطر معدل الفائدة

إن مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجةً للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية. تنشأ مخاطر معدل الفائدة من إمكانية أن تؤثر التغيرات في معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. مخاطر معدل الفائدة ليست جوهرية للمجموعة بسبب نسب الفائدة الثابتة على ودائع الوكالة وذمم التمويل الإسلامي الدائنة.

تقوم المجموعة بتحليل التعرضات لمخاطر معدل الفائدة على أساس ديناميكي. كما تتم محاكاة بعض السيناريوهات مع وضع إعادة التمويل وتجديد المراكز القائمة وبدائل التمويل بعين الاعتبار. واستناداً إلى تلك السيناريوهات، تقوم المجموعة باحتساب أثر التغير المحدد في معدل الفائدة على بيان الدخل الشامل المجمع وحقوق الملكية الخاص بها بينما يتم استخدام ذات التغير في معدل الفائدة لكافة العملات.

تتم مراقبة أرصدة هذه البنود بشكل منتظم لضمان الحفاظ على هذه الأرصدة ضمن السقوف المحددة. ليس لدى المجموعة أي أدوات مالية أو مشتقات خارج الميزانية العمومية تستخدم في إدارة مخاطر معدل الفائدة.

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر تسبّب أحد أطراف أداة مالية ما في خسارة مالية للطرف الآخر عبر الإخفاق في الوفاء بالتزام ما. وتنشأ مخاطر الائتمان بشكل رئيسي من الأرصدة لدى البنوك وودائع الوكالة والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى.

تسعى المجموعة لتحديد مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك والودائع عبر التعامل مع مصارف حسنة السمعة.

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة المدينة عبر وضع حدود ائتمانية للمستأجرين ومراقبة الأرصدة الإيجارية المدينة القائمة قبل عرض شروط وأحكام السداد والإيجار النموذجية.

حيث لا يوجد تقييم مستقل للمستأجرين، تقوم إدارة المجموعة بتقييم جودة ائتمان المستأجر آخذةً بعين الاعتبار مركزه المالي والخبرة السابقة وعوامل أخرى. وقد تم وضع حدود المخاطر الشخصية بناءً على تصنيفات داخلية أو خارجية وفقاً للحدود الموضوعة من قبل الإدارة.

التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى للتعرض للائتمان. وفيما يلي الحد الأقصى لصافي التعرض لمخاطر الائتمان من حيث فئة الموجودات في تاريخ التقرير:

	القيمة الدفترية ٢٠١٧ دينار كويتي	القيمة الدفترية ٢٠١٦ دينار كويتي
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	٣٨٣,٧٩٥	٣٤٢,٠٦١
أرصدة لدى البنوك وودائع الوكالة	٨٣٧,١٥٠	١,٥٢٦,٢٠٣
	١,٢٢٠,٩٤٥	١,٨٦٨,٢٦٤

تركز مخاطر الائتمان

ينشأ التركز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة عمل مماثلة أو أنشطة في ذات الإقليم الجغرافي أو تكون لديهم خصائص اقتصادية مماثلة يمكن أن تتسبب في تأثر قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية بشكل مماثل لتأثرها بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو ظروف أخرى. وتشير التركزات إلى التأثر النسبي لأداء المجموعة بالتطورات التي تؤثر على قطاع معين أو إقليم جغرافي معين. وتسعى المجموعة لتجنب التركزات غير الضرورية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في مواقع جغرافية محددة أو أعمال من خلال تنويع أنشطتها.

فيما يلي تحليل لموجودات المجموعة ذات المخاطر الائتمانية من حيث الإقليم الجغرافي وقطاع العمل:

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
الإقليم الجغرافي		
الكويت	٩٥,٤٥٤	٦٣,٢٤٥
مملكة البحرين	١,١٢٥,٤٩١	١,٨٠٥,٠١٩
	١,٢٢٠,٩٤٥	١,٨٦٨,٢٦٤
قطاع الأعمال:		
العقارات	٣٨٣,٧٩٥	٣٤٢,٠٦١
بنوك ومؤسسات مالية أخرى	٨٣٧,١٥٠	١,٥٢٦,٢٠٣
الإجمالي	١,٢٢٠,٩٤٥	١,٨٦٨,٢٦٤

جودة ائتمان الأدوات المالية

إن المجموعة غير معتادة على الحصول على ضمان مقابل قروضها وأرصدتها المدينة. وإنّ تعرضات الائتمان المصنفة كجودة «مصنفة» هي تلك التي يتم فيها تقييم المخاطر المباشرة للخسارة المالية نتيجةً لعدم وفاء الملتزم بالتزامه على أنها منخفضة وتتضمن التسهيلات الممنوحة لشركات تتمتع بحالة مالية ومؤشرات مخاطر وقدرة على السداد تعتبر جيدة. أما تعرضات الائتمان المبوبة على أنها «غير مصنفة» تحت بند الجودة «النموذجية» فتشمل كافة التسهيلات التي يكون فيها أداء السداد ملتزماً بالشروط التعاقدية بالكامل وغير «منخفضة القيمة». ويتم تقييم المخاطر المباشرة للخسارة المالية المحتملة الخاصة بـ «غير المصنفة» أو الجودة «النموذجية» على أنها أعلى من نظيرتها للتعرضات المبوبة في نطاق الجودة «المصنفة». وقد تم تصنيف الموجودات غير المصنفة وفقاً لتصنيفات الائتمان الداخلية للأطراف المقابلة. ويمكن تقييم جودة ائتمان الموجودات المالية غير المتأخرة وغير منخفضة القيمة بالرجوع إلى تصنيفات الائتمان الخارجية (إن وجدت) أو إلى المعلومات التاريخية حول معدلات تأخر الطرف المقابل.

يبين الجدول التالي التعرض لمخاطر الائتمان من حيث جودة ائتمان الموجودات المالية من حيث التصنيف والدرجة والحالة كما في ٣١ ديسمبر.

	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة		
	مصنفة دينار كويتي	غير مصنفة الدرجة النموذجية دينار كويتي	الاجمالي دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧			
القروض والأرصدة المدينة:			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	–	٣٨٣,٧٩٥	٣٨٣,٧٩٥
أرصدة لدى البنوك وودائع الوكالة	٨٣٧,١٥٠	–	٨٣٧,١٥٠
إجمالي	٨٣٧,١٥٠	٣٨٣,٧٩٥	١,٢٢٠,٩٤٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
القروض والأرصدة المدينة:			
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	–	٣٤٢,٠٦١	٣٤٢,٠٦١
أرصدة لدى البنوك وودائع الوكالة	١,٥٢٦,٢٠٣	–	١,٥٢٦,٢٠٣
إجمالي	١,٥٢٦,٢٠٣	٣٤٢,٠٦١	١,٨٦٨,٢٦٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و٢٠١٦، لم تكن لدى الشركة موجودات مالية متأخرة أو منخفضة القيمة. يتراوح تصنيف الأرصدة لدى البنوك وودائع الوكالة بين A+ و C-.

(ج) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في تلبية الارتباطات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنشأ بسبب إمكانية (التي قد تكون مستبعدة) بأن يطلب من المجموعة سداد مطلوباتها في وقت أبكر من المتوقع.

وتتمثل الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة في الاحتفاظ بأرصدة نقدية كافية وتوفر التمويل من خلال قدر ملائم من التسهيلات الائتمانية الملتزم بها والقدرة على تصفية مراكز السوق. وتهدف المجموعة إلى الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام القروض لأجل. تراقب الإدارة توقعات مركز السيولة الخاص بالمجموعة (تشمل تسهيلات القروض غير المحسوبة) والأرصدة لدى البنوك والنقدية على أساس التدفقات النقدية المتوقعة ويتم، ذلك بالمستوى المحلي في الشركات العاملة للمجموعة وفقا للممارسات والحدود التي تضعها المجموعة. وتتنوع هذه الحدود حسب الموقع بغية مراعاة مستوى السيولة للسوق الذي تعمل فيه الشركة. إضافة على ذلك، تتضمن سياسة إدارة السيولة في المجموعة توقع التدفقات النقدية بالعملات الرئيسية والنظر في مستوى الموجودات السائلة اللازمة لتلبية ذلك ومراقبة معدلات السيولة الخاصة ببيان المركز المالي المرحلي المجمع مقابل المتطلبات القانونية الداخلية والخارجية والحفاظ على تطبيق خطط لتمويل الديون.

تتم مراقبة إطار الاستحقاق من قبل إدارة المجموعة لضمان الاحتفاظ بسيولة كافية. وفيما يلي جدول ملخص يبين استحقاق المطلوبات المالية. وإن المبالغ التي تم الإفصاح عنها في الجدولين التاليين هي التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة. وإن التدفقات النقدية غير المخصومة فيما يتعلق بالأرصدة المستحقة خلال ١٢ شهراً تعادل قيمها الدفترية في بيان المركز المالي المجمع، حيث أن أثر الخصم غير كبير.

فيما يلي تحليل الاستحقاق للأدوات المالية في ٣١ ديسمبر:

	تدفقات نقديّة تعاقدية					
	أقل من سنة واحدة دينار كويتي	من ١ إلى ٢ سنوات دينار كويتي	من ٢ إلى ٣ سنوات دينار كويتي	أكثر من ٣ سنوات دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	القيمة الدفترية دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧						
المطلوبات						
ذمم تمويل إسلامي دائنة	٨٩٧,٠٠٠	١,٥٥٣,٩١٠	١,٥٣٨,٠٨٠	٣,٧٣٢,٠١٩	٧,٧٢١,٠٠٩	٧,٠٦٩,٤٥٧
دائنون تجاريّون وأرصدة دائنة الأخرى	١,١٢٢,٤٧٧	٩٢,٧٦٦	–	–	١,٢١٥,٢٤٣	١,٢١٥,٢٤٣
مطلوبات متداولة	٢,٠١٩,٤٧٧	١,٦٤٦,٦٧٦	١,٥٣٨,٠٨٠	٣,٧٣٢,٠١٩	٨,٩٣٦,٢٥٢	٨,٢٨٤,٧٠٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٦						
المطلوبات						
ذمم تمويل إسلامي دائنة	٧٠١,٥٤٠	١,٣٣٢,٤٨٨	١,٣١٢,٥٩٣	٢,٤٧٧,٣٩٢	٥,٨٢٤,٠١٣	٥,٠٦٠,٨٠٩
دائنون تجاريّون وأرصدة دائنة الأخرى	٤٥٨,٤٦٠	–	–	–	٤٥٨,٤٦٠	٤٥٨,٤٦٠
مطلوبات متداولة	١,١٦٠,٠٠٠	١,٣٣٢,٤٨٨	١,٣١٢,٥٩٣	٢,٤٧٧,٣٩٢	٦,٢٨٢,٤٧٣	٦,٠٦٥,٢٦٩

٣-٢ إدارة مخاطر رأس المـــال

تكمن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرتها على المتابعة على أساس الاستمرارية بهدف توفير عائدات للمساهمين وللحفاظ على هيكل رأس مال مثالي لتقليل تكلفة رأس المال. وللحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، للمجموعة أن تُعدل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو تزيد رأس المال أو تبيع موجودات لتقليل الدين.

وتقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل الاقتراض مثلما يقوم الآخرون العاملون بذات القطاع. ويتم احتساب هذا المعدل كصافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال. ويتم احتساب صافي الدين من قبل المجموعة كذمم تمويل إسلامي دائنة ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي رأس المال كحقوق ملكية وفقاً لما هو مبين في بيان المركز المالي المجمع بالإضافة إلى صافي الدين.

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
ذمم تمويل إسلامي دائنة	٧,٠٦٩,٤٥٧	٥,٠٦٠,٨٠٩
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك	(٨٣٧,٦٥٤)	(١,٥٢٦,٦٦٦)
صافي الدين	٦,٢٣١,٨٠٣	٤,٠٨٠,١٤٣
إجمالي حقوق الملكية	٢٨,٢٩٤,٤١٨	٢٩,٧٩٨,٩٠٨
إجمالي رأس المال	٣٤,٥٢٦,٢٢١	٣٣,٨٧٩,٠٥١
معدل الاقتراض	٪١٨	٪١٢

٣-٣ تقدير القيمة العادلة

(أ) الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها الدفترية في تاريخ التقرير.

(ب) موجودات مدرجة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بطريقة التقييم. وقد تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

١) الأسعـار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى ١).
٢) المعلومات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ والتي تكون ملحوظة للموجودات والمطلوبات سواءً بشكل مباشر (أي مثل الأسعار) أو غير مباشر (أي مشتق من الأسعار) (المستوى ٢).
٣) المعلومات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق ملحوظة (أي: معطيات غير ملحوظة) (المستوى ٣).

يعرض الجدول التالي الأدوات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بشكل متكرر.

	المستوى ١ دينار كويتي	المستوى ٢ دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
٣١ ديسمبر ٢٠١٧			
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
أسهم غير مسعرة	–	٣,٧٦٧	٣,٧٦٧
الإجمالي	–	٣,٧٦٧	٣,٧٦٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
أسهم غير مسعرة	–	٤,٥٦٣	٤,٥٦٣
الإجمالي	–	٤,٥٦٣	٤,٥٦٣

لم يتم أي تحويل بين المستويات خلال العام.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم تقييم التقديرات والأحكام بشكل متواصل وهي تستند إلى الخبرة السابقة والعوامل الأخرى، والتي من بينها توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد أنها معقولة بموجب الظروف المحيطة.

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والافتراضات المتعلقة بالمستقبل. وإن التقديرات المحاسبية تعتمد على ظروف السوق المحلي في تاريخ التقرير.

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استخدام التقديرات. بالإضافة إلى ذلك، يتم أخذ مخاطر التطوير (مثل مخاطر الإنشاء والاستئجار) في الاعتبار عند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير. تعتمد هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في تاريخ التقرير.

للوصول إلى تقديراتهم للقيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، قام مستشارو التقييم بتطبيق معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني لاستخدام نهج الدخل وأسلوب مقارنة المبيعات لقياس قيمة العقار. وبالتالي، استخدم خبراء التقييم معرفتهم بالسوق وتقديرهم المهني ولم يعتمدوا فقط على أرقام المقارنة السابقة في المعاملات. وفي ضوء هذه الظروف، هناك درجة كبيرة من عدم التأكد مقارنة مع الأسواق الأكثر نشاطاً عند تقدير القيم السوقية للعقارات الاستثمارية. يتم استخدام نهج الدخل لتحديد قيمة العقار من خلال تحليل التدفقات النقدية المخصومة من صافي الإيراد التشغيلي، بافتراض أن الاستثمار الرأسمالي للأراضي والمباني يتم استرداده بالكامل خلال فترة التأجير.

(ب) تصنيف العقارات

عند اقتناء عقار ما، تقوم المجموعة بتصنيفه ضمن أحد التصنيفات التالية بناءً على الغرض الذي ستستخدمه الإدارة من أجله:

(أ) عقارات استثمارية

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري في حال تم الاستحواذ عليه لتوليد إيراد إيجاري أو لزيادة راس المال أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

(ا) عقارات قيد التطوير

تقوم الإدارة بتصنيف العقارات كعقارات قيد التطوير في حال تم الاستحواذ عليها بنيّة التطوير.

٥. عقارات استثمـــارية

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	٣٣,٣٧٨,٤٦٣	٣٢,٣٤٥,٩٣٧
المحول إلى عقارات قيد التطوير (إيضام ٦)	(٢,٥٢٥,٢٦٤)	(٤١٨,٤٨٧)
إضافات خلال السنة	١٠,٦٢٨	٧٢٣,٣٩١
التغيّر في القيمة العادلة	(١٧٥,٨١٤)	٥١٤,٧٨٧
فروق ترجمة عملة أجنبية	(٤٥١,٠٧٨)	٢١٢,٨٣٥
الرصيد في نهاية السنة	٣٠,٢٣٦,٩٣٥	٣٣,٣٧٨,٤٦٣

تمثل العقارات الاستثمارية الأرض والعقارات الصناعية أو التجارية المقتناة أو التي تم إنشاؤها من خلال الشركات التابعة للمجموعة في مملكة البحرين.

الأرض

تمثل الأرض حوالي ١٥,٣١٢ متر مربع من الأرض المملوكة لشركة الكويت السيف الأولى للتطوير العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ١٤,١٤٢,٣٤١ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٤,٣٢٥,٦٥٩ دينار كويتي) وموقعها في منطقة السيف في مملكة البحرين. ويتم الاحتفاظ بها حاليًا لاستخدام مستقبلي غير محدد. كما لم تتخذ المجموعة قراراً ما إذا كان سيتم الاحتفاظ بقطع الأراضي لإضافتها إلى رأس المال أو للتطوير وذلك لجني إيرادات إيجارية في المستقبل.

عقارات صناعية

تتكون العقارات من سبع مبان صناعية مملوكة من قبل شركة مجال للمستودعات ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ١١,٩٤٠,٩٢٦ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٢,٤٢٨,٥٨٤ دينار كويتي)، وقد تم بناؤها على ٦ قطع أراض خاصة بالمنطقة الصناعية الموجودة في مرفأ البحرين الاستثماري في مملكة البحرين وهي محتفظ بها على أساس تأجيري حتى ٢١ مايو ٢٠٥٦ مع خيار للتجديد لمدة ٢٥ سنة إضافية.

عقارات تجارية

تتكون العقارات من مساحة قدرها ٨,٠٥٢ متر مربع مملوكة من قبل شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة) بقيمة دفترية بلغت ٤,١٥٣,٦٦٨ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٤,٠٦٤,٣٠٠ دينار كويتي)، وقد أتمّت الشركة التابعة بناء مركز بيع بالتجزئة للحي باسم المركادو الجنبية في شهر مارس من عام ٢٠١٦. بدأ المركز نشاطه في شهر يونيو ٢٠١٦ وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم تأجير ١٠٠٪ من وحداته.

إن العقارات الاستثمارية البالغة ١٦,٠٩٤,٥٩٤ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٩,٠٥٢,٨٠٤ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل ذمم تمويل إسلامي دائنة (إيضام ١١).

(أ) المبالغ المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع للعقارات الاستثمارية

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري	(١٧٥,٨١٤)	٥١٤,٧٨٧
صافي الإيرادات الإيجـارية	١,٣٠٥,٣٣٨	١,٢٦٧,٣٠٦

(ب) قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية بغرض الحصول على عائدات إيجـارية على المدى الطويل ولا يتم شغلها من قبل المجموعة، باستثناء الأرض المحتفظ بها حاليا لاستخدام مستقبلي غير محدد. لم تتخذ المجموعة قراراً فيما إذا كانت ستحتفظ بقطع الأراضي بغرض زيادة رأس المال أو للتطوير وذلك لجني إيرادات إيجارية في المستقبل. تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

(ج) تسلسل القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين خارجيين مستقلين يتمتعون بالمؤهلات المهنية المناسبة المعترف بها ولديهم خبرة حديثة فيما يتعلق بموقع وتصنيف العقار محل التقييم. يقدم المقيمون المستقلون القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة سنوياً.

يتم إثبات القيمة العادلة للأرض، والتي تم قياسها من قبل مقيمين مستقلين، على أنها أصل مستقل محتفظ به بغرض زيادة رأس المال أو التطوير وذلك لجني إيرادات إيجارية في المستقبل.

يتم إثبات القيمة العادلة للعقارات الصناعية والتجارية، والتي تم قياسها من قبل المقيمين المستقلين، كأصل منفصل لحساب الإيرادات الإيجارية المؤجلة والتي يتم الاعتراف بها بسبب المعالجة على أساس القسط الثابت لإيرادات التأجير التشغيلي ناقصًا تكاليف أي فترات مجانية أو حوافز مقدمة لتأمين مستأجرين جدد، موزعة على مدة الإيجار بالكامل.

وبناءً على ذلك، فإن القيمة العادلة الإجمالية للعقارات والتي تم قياسها من قبل المقيمين المستقلين تساوي الموجودات العقارية الاستثمارية والإيرادات الإيجارية المؤجلة.

يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن المستوى الثاني والثالث من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة.

(د) أساليب التقييم المستخدمة لتحديد القيم العادلة وفقاً للمستوى الثاني والثالث

تحصل المجموعة على تقييمات مستقلة لعقاراتها الاستثمارية على الأقل مرة واحدة سنوياً. في نهاية كل فترة تقرير، تقوم المجموعة بتحديث تقييمها للقيمة العادلة لكل عقار، مع الأخذ بعين الاعتبار أحدث التقييمات المستقلة. يحدد أعضاء مجلس الإدارة قيمة العقار ضمن مجموعة من التقديرات المعقولة للقيمة العادلة.

إن أفضل الأدلة على القيمة العادلة هي الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مشابهة. في حالة عدم توفر هذه المعلومات، تقوم المجموعة بالنظر في المعلومات من خلال مجموعة متنوعة من المصادر بما في ذلك:

- الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات ذات طبيعة مختلفة أو أسعار حديثة لعقارات مماثلة في أسواق أقل نشاطًا، والمعدلة لتعكس تلك الاختلافات.
- توقعات التدفقات النقدية المخصومة بناءً على تقديرات موثوقة للتدفقات النقدية المستقبلية
- توقعات الإيرادات المرتكزة على أساس صافي دخل السوق المقدر للعقار، ومعدل الرسملة المستمد من تحليل أدلة السوق.

تدرج جميع تقديرات القيمة العادلة للعقارات الصناعية والتجارية في المستوى الثالث، كما تدرج الأرض المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد في المستوى الثاني. وقد تم التوصل إلى القيمة العادلة للمستوى الثاني للأراضي المحتفظ بها للاستخدام المستقبلي غير المحدد باستخدام نهج مقارنة المبيعات. وتتمثل المدخلات الرئيسية في إطار هذا الأسلوب في سعر المتر المربع الواحد للعام الحالي بالمقارنة مع أسعار عدد من الأراضي المماثلة في نفس المنطقة (الموقع والحجم).

(ه) قياسات القيمة العادلة باستخدام المعلومات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣)

يمثل الجدول التالي التغيرات في أدوات المستوى ٣ للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و٢٠١٦ لقياسات القيمة العادلة المتكررة.

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
في بداية السنة	١٦,٤٩٢,٨٨٤	١٢,٣٩٥,٨٢٩
التغيّر في القيمة العادلة	(١٧٥,٨١٤)	٥١٤,٧٨٧
إضافات خلال السنة	–	٣,٤٧٥,٠٥٥
فروق ترجمة عملة أجنبية	(٢٢٢,٤٧٦)	١٠٧,٢١٣
في نهاية السنة	١٦,٠٩٤,٥٩٤	١٦,٤٩٢,٨٨٤

مدخلات التقييم وعلاقتها بالقيمة العادلة

يلخص الجدول أدناه المعلومات الكمية حول المعطيات الهامة المستخدمة في المستوى المتكرر رقم ٢ ورقم ٣ لقياس القيمة العادلة.

الوصف	أسلوب التقييم	القيمة العادلة	المعطيات الهامة	العلاقة بين المعطيات الهامة غير الملحوظة وقياس القيمة العادلة
الأرض	نهج مقارنة المبيعات	المستوى ٢	• سعر القدم المربع الواحد	بالنسبة لكل تغيير بقيمة ١ دينار كويتي للقدم المربع الواحد، ستتأثر قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ ١٣٢,٧٠٣ دينار كويتي.
عقارات صناعية	أسلوب الدخل: يأخذ نموذج التقييم بعين الاعتبار القيمة الحالية لصافي إيرادات التشغيل المولدة من العقار، مع الأخذ في الاعتبار معدل نمو الإيجارات السوقي المتوقع، ومعدل الإشغال، وتكاليف حوافز الإيجار مثل فترات الإعفاء من الإيجار والتكاليف الأخرى التي لا يدفعها المستأجرون. يتم خصم صافي الدخل التشغيلي المتوقع باستخدام معدلات الخصم المعدلة للمخاطر. ومن بين عوامل أخرى، فإن تقدير معدل الخصم يأخذ في الاعتبار جودة المبنى وموقعه (الرئيسي مقابل الثانوي) وجودة الائتمان للمستأجر وشروط الإيجار.	المستوى ٣	• معدل نمو الإيجارات السوقي المتوقع (٢٪– ٣٪، المتوسط المرجح ٢,٠٦٪) • معدل الإشغال (٩٠٪ – ٩٥٪، المتوسط المرجح ٩٢,٠٦٪) • فترات الإعفاء من الإيجار (فترة ٣ شهور للإيجارات الجديدة) • معدلات الخصم المعدلة وفقاً للمخاطر (٥٪ – ٦,٣٪، المتوسط المرجح ٥,٠٨٪) • معدل العائد للعقار ١٠٥٪ – ١١٪	سترتفع (تنخفض) القيمة العادلة المقدرة إذا: • كان معدل نمو الإيجارات السوقي أعلى (أقل)؛ • كان معدل الإشغال أعلى (أقل)؛ • كانت فترة الإعفاء من الإيجار أقصر (أطول)؛ أو • كان معدل الخصم المعدل للمخاطر أعلى (أقل). • كان معدل العائد للعقار أعلى (أقل)
عقارات تجارية	أسلوب الدخل: يأخذ نموذج التقييم بعين الاعتبار القيمة الحالية لصافي إيرادات التشغيل المولدة من العقار، مع الأخذ في الاعتبار معدل نمو الإيجارات السوقي المتوقع، ومعدل الإشغال، وتكاليف حوافز الإيجار مثل فترات الإعفاء من الإيجار والتكاليف الأخرى التي لا يدفعها المستأجرون. يتم خصم صافي الدخل التشغيلي المتوقع باستخدام معدلات الخصم المعدلة حسب المخاطر، من بين عوامل أخرى، فإن تقدير معدل الخصم يأخذ في الاعتبار جودة المبنى وموقعه (الرئيسي مقابل الثانوي) وجودة الائتمان للمستأجر وشروط الإيجار.	المستوى ٣	• معدل نمو الإيجارات السوقي المتوقع (٢%– ٣%، المتوسط المرجح ٢,٠٦%) • معدل الإشغال (٩٠%– ٩٥%، المتوسط المرجح ٩٢,٠٥%) • فترات الإعفاء من الإيجار (فترة ٣ شهور للإيجارات الجديدة) • معدلات الخصم المعدلة وفقا للمخاطر (٥% – ٦,٣%، المتوسط المرجح ٥,٠٨ %) • معدل العائد للعقار ٩%	سترتفع (تنخفض) القيمة العادلة المقدرة إذا: • كان معدل نمو الإيجارات السوقي أعلى (أقل)؛ • كان معدل الإشغال أعلى (أقل)؛ • كانت فترات الإعفاء من الإيجار أقصر (أطول)؛ أو • كان معدل الخصم المعدل للمخاطر أعلى (أقل). • كان معدل العائد للعقار أعلى (أقل)

٦. عقارات قيد التطوير

وتمثل العقارات قيد التطوير عقارات سكنية مملوكة لشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م (شركة تابعة). تتكون العقارات من قطعة أرض رئيسية بمساحة ١٤,٢٤٠ متر مربع، وقد قسمتها الشركة التابعة إلى ٤٢ قطعة أرض قامت ببناء ٤٢ فيلا عليها، وتحمل اسم قرية المركادو. بدأ بناء الفلل في أكتوبر ٢٠١٦، ومن المتوقع أن يتم الإنجاز والتسليم خلال النصف الأول من عام ٢٠١٨. تم الحصول على ترخيص للبيع على المخطط في ١٠ يناير ٢٠١٧. وكما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧، تم بيع ١٢ فيلا مسبقاً.

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	٤٩٣,١٠٠	–
تحويل من عقارات استثمارية (إيضاح ٥)	٢,٥٢٠,٢٦٤	٤١٨,٤٨٧
إضافات خلال السنة	١,٩٧٢,٦٣٩	٧١,٩١٩
فروق تحويل عملات أجنبية	(٦,٦٧٦)	٢,٦٩٤
الرصيد في نهاية السنة	٤,٩٨٤,٣٢٧	٤٩٣,١٠٠

إن العقارات قيد التطوير البالغ قيمتها ٤,٩٨٤,٣٢٧ دينار كويتي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ٤٩٣,١٠٠ دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل ذمم تمويل إسلامي دائنة (إيضاح ١١).

٧. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
إيرادات مستحقة	١٥٣,٩٧٣	١٢٣,٢٥٠
مستحقات إيجارية مؤجلة	٢٢٩,٨٢٢	٢١٨,٨١١
مصروفات مدفوعة مقدماً	٨٥,٤٠٨	٦٧,٨٥٩
	٤٦٩,٢٠٣	٤٠٩,٩٢٠

٨. النقد والأرصدة لدى البنوك

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
نقد بالصندوق ولدى البنوك	٣٤١,١٥٦	٢٠٩,٥٩٨
وديعة وكالة	٤٠٢,٧٥٢	٢٨٧,١٨٢
حساب الضمان – شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني	٩٣,٧٤٦	١,٠٢٩,٨٨٦
	٨٣٧,٦٥٤	١,٥٢٦,٦٦٦

تحمل وديعة الوكالة معدل ربح سنوي فعلي يبلغ ٣٪ (٢٠١٦: ١,٧١٪).

نقد مقيّد

يتضمن النقد والأرصدة لدى البنوك المفصح عنها أعلاه وفي بيان التدفقات النقدية المجمع حساب ضمان قيمته ٩٣,٧٤٦ دينار كويتي (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١,٠٢٩,٨٨٦ دينار كويتي) تحتفظ به إحدى الشركات التابعة. ويخضع هذا الرصيد لقيود تنظيمية وهو لذلك غير متوفر للاستخدام العام من قبل منشآت أخرى ضمن المجموعة.

٩. رأس المال

بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً بالكامل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و٣١ ديسمبر ٢٠١٦ مبلغ ٢٣,٣٣٠,٩٦٠ دينار كويتي يتألف من ٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠ سهم بقيمة ١٠٠ فلس لكل سهم، مدفوعة نقداً.

١٠. الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة للاحتياطي القانوني. وللشركة الأم أن تقرر عدم الاستمرار في هذا التحويل السنوي عندما يزيد الاحتياطي على ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

ويمكن فقط أن يتم، بدون قيد توزيع جزء الاحتياطي الذي يزيد على ٥٠٪ من رأس المال المساهم المدفوع. ويقتصر توزيع رصيد الاحتياطي على المبلغ المطلوب لكي يمكن إجراء توزيع على المساهمين يقدر بـ ٥٪ من رأس المال المساهم المدفوع في الأعوام التي لا تكون فيها الأرباح المتراكمة كافية لسداد توزيعات هذا المبلغ للمساهمين.

خلال السنة، تم تحويل مبلغ ٦,٣٣٧ دينار كويتي (٢٠١٦: ٨٨,٥٦٩ دينار كويتي) إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح المرحلة.

١١. ذمم التمويل الإسلامي الدائنة

وتمثل ذمم التمويل الإسلامي الدائنة عدة هياكل يتم ترتيبها من خلال بنوك إسلامية في مملكة البحرين. ويبلغ متوسط التكلفة المجمعة للتمويل ٦,٧٨٪ (٢٠١٦: ٥,٢٥٪).

خلال السنة قامت المجموعة بإعادة تمويل العقارات الصناعية لشركة مجال للمستودعات ذ.م.م، بتسهيلات أخرى من بنوك إسلامية مختلفة في مملكة البحرين بمبلغ ٣,٦٣٥,٢١٣ دينار كويتي وذلك بعد تسوية تسهيلات قديمة تبلغ ٣,٩١٢,٥٦٩ دينار كويتي بمعدل ربح متغير. ولدى التسهيلات الجديدة معدل ربح ثابت طويل الأجل أقل بنسبة ٦,٠٨٪. كما قامت المجموعة بتمديد سداد ذمم التمويل الإسلامي الدائنة حتى أبريل ٢٠٢٤.

ذمم التمويل الإسلامي الدائنة مضمونة بعقار استثماري وعقارات قيد التطوير بقيمة دفترية تبلغ ٢١,٠٧٨,٩٢١ (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٩,٥٤٥,٩٠٤ دينار كويتي) (إيضاح ٥ و٦).

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
رصيد افتتاحي	٥,٦٠٦,٨٠٩	٤,١٣٩,٦٨٧
متحصلات خلال السنة	٢,٠٥٤,٨٩٦	٢,٠١٤,٨٣٩
مبالغ مسددة	(٥١٦,٣٤١)	(٥٧٤,٣٦٣)
فروق ترجمة عملة أجنبية	(٧٥,٩٠٧)	٢٦,٦٤٦
	٧,٠٦٩,٤٥٧	٥,٦٠٦,٨٠٩
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة طويلة الأجل	٦,١٧٢,٤٥٧	٤,٩٠٥,٢٦٩
ذمم التمويل الإسلامي الدائنة قصيرة الأجل	٨٩٧,٠٠٠	٧٠١,٥٤٠
	٧,٠٦٩,٤٥٧	٥,٦٠٦,٨٠٩

تقارب القيمة الدفترية لذمم التمويل الإسلامي الدائنة (المتداولة وغير المتداولة) قيمتها العادلة.

١٢. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
دائنون تجاريون	١,٠٢١,٥٦٧	٣٦٦,٦٤٦
المصروفات المستحقة	٩٩,٥٧٩	٣٧,٨٨٢
مجوزات مستحقة	٩٢,٧٦٦	–
مستحقات إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	١,٣٣١	١٦,٩٣٢
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	–	٣٧,٠٠٠
	١,٢١٥,٢٤٣	٤٥٨,٤٦٠
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى طويلة الأجل	٩٢,٧٦٦	–
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى قصيرة الأجل	١,١٢٢,٤٧٧	٤٥٨,٤٦٠
	١,٢١٥,٢٤٣	٤٥٨,٤٦٠

١٣. صافي الإيرادات الإيجـــارية

يتم توليد إيرادات الإيجار من العقارات التي تم تطويرها من قبل شركات تابعة مملوكة بالكامل وهي شركة مجال للمستودعات ذ.م.م. وشركة إف بي الجنبية للتطوير السكني ذ.م.م. تشغّل شركة مجال للمستودعات سبعة مبانٍ صناعية تشغلها مجموعة متنوعة من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. تقوم شركة إف بي الجنبية للتطوير السكني بتطوير مركز تجاري للبيع بالتجزئة يحمل اسم المركادو الجنبية. تقع جميع هذه العقارات المؤجرة في مملكة البحرين.

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
(أ) عقارات صناعية		
معدل الإشغال	٪٩٤	٪٩٧
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٣٧,٦٥٤	٣٧,٦٥٤
إجمالي الإيرادات الإيجـارية	١,١٦٦,٨٥٠	١,١٣٩,٦٨٦
تكلفة الإيرادات	(١٧٢,٩٣٠)	(١٦١,٧٧١)
الشطب خلال السنة	(٧,٢٨٠)	(٣٠,١٥١)
صافي الإيرادات الايجـــارية الصناعية	٩٨٦,٦٤٠	٩٤٧,٧٦٤
(ب) عقارات تجارية		
معدل الإشغال	٪١٠٠	٪١٠٠
مجموع المساحة القابلة للتأجير (بالمتر المربع)	٤,٦٨٣	٤,٦٨٣
إجمالي الإيرادات الإيجـارية	٤٦٢,٧٧٥	٣٦٦,٠٤٨
تكلفة الإيرادات	(١٤٤,٠٧٧)	(٤٦,٥٠٦)
صافي الإيرادات الايجـــارية	٣١٨,٦٩٨	٣١٩,٥٤٢
إجمالي صافي الإيرادات الايجارية	١,٣٠٥,٣٣٨	١,٢٦٧,٣٠٦

١٤. ربحية السهم الأساسية والمخففة لكل سهم

ربحية السهم الواحد بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة وفقاً لما يلي:

	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
ربح السنة	٦٢,٠٤٢	٨٣١,٧٥٩
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة والمدفوعة	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠	٢٣٣,٣٠٩,٦٠٠
ربحية السهم الأساسية والمخففة (بالفلس/ سهم)	٠,٢٧	٣,٥٧

لا يوجد اسهم مخففة محتملة.

١٥. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الأطراف ذات العلاقة في المساهمين ذوي التمثيل في مجلس إدارة الشركة الأم وأقربائهم المقربين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا في الشركة الأم والشركات التي يسيطرون عليها أو الخاضعة للسيطرة المشتركة أو التي تخضع لسيطرة كبيرة من قبل هذه الأطراف. يتم تنفيذ كافة المعاملات الخاصة بالأطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط يتم الموافقة عليها من قبل إدارة الشركة الأم ووفقاً لشروط تجارية صرفة.

فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع:

المعاملات الهامة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجمع:	٢٠١٧ دينار كويتي	٢٠١٦ دينار كويتي
مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين		
الرواتب والمنافع الأخرى قصيرة الأجل	٢٠٧,٣٨٥	٢١٩,٠١٣
مكافآت نهاية الخدمة	١١,٢٦٥	٨,١٤٣
	٢١٨,٦٥٠	٢٢٧,١٥٦

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧

١٦. معلومات القطاع

يعد مجلس الإدارة بمثابة صانع القرار التشغيلي الرئيسي للمجموعة. قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:

- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
- العمليات غير العقارية: وتتألف من الاستثمار في أدوات مالية إسلامية متنوعة وتمثل بشكل رئيسي الصناديق غير المسعرة والوكالة.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات الموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات المتعلقة بالقطاع التشغيلي للمجموعة للسنتين المنتهيتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ على الترتيب:

	أنشطة عقارية دينار كويتي	أنشطة غير عقارية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
إيرادات موزعة	١,١٣٧,٨٠٦	١٣,١٠٥	١,١٥٠,٩١١
مصروفات موزعة	(١,٠٨٨,٨٦٩)	–	(١,٠٨٨,٨٦٩)
نتائج القطاع	٤٨,٩٣٧	١٣,١٠٥	٦٢,٠٤٢
موجودات	٣٦,٢٥٦,١٧٩	٤٠٦,٥١٩	٣٦,٦٦٢,٦٩٨
مطلوبات	٨,٣٦٨,٢٨٠	–	٨,٣٦٨,٢٨٠
النفقات الرأسمالية	٢,٠٢٢,٠٩٦	–	٢,٠٢٢,٠٩٦

المعلومات المالية عن القطاعات التي تم إصدار تقارير بشأنها للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ هي كما يلي:

إيرادات موزعة	١,٨١٧,٧٥٦	١١,٢٥٨	١,٨٢٩,٠١٤
مصروفات موزعة	(٩٩٧,٢٥٥)	–	(٩٩٧,٢٥٥)
نتائج القطاع	٨٢٠,٥٠١	١١,٢٥٨	٨٣١,٧٥٩
موجودات	٣٥,٦٤٣,٢٣٦	٢٩١,٧٤٥	٣٥,٩٣٤,٩٨١
مطلوبات	٦,١٣٦,٠٧٣	–	٦,١٣٦,٠٧٣
النفقات الرأسمالية	٧٦٤,٧٣٤	–	٧٦٤,٧٣٤

١٧. مكافآت مجلس الإدارة

في ٢١ مارس ٢٠١٨، اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع مكافأة لمجلس إدارة الشركة الأم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: ٣٧,٠٠٠ دينار كويتي)، رهناً بموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

١٨. توزيعات أرباح مقترحة

اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ (٢٠١٦: توزيعات أرباح بنسبة ٥٪ تبلغ ٥ فلس للسهم الواحد).